Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið

Reykjavík 22.09.2016

Borgarráð Reykjavíkur
Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók umhverfis- og skipulagsráðs frá 21. september 2016 varðandi eftirfarandi mál.

Háskólinn í Reykjavík
Lögð fram umsókn skrifstofu eigna og atvinnuþróunar, mótt. 10. febrúar 2016, varðandi breytingu á deiliskipulagi Háskólans í Reykjavík. Í breytingunni felst stækkun á deiliskipulagssvæðinu þar sem gert er ráð fyrir fjölgun háskólaíbúða á svæði Háskólans í Reykjavík og hækkun húsa að hluta. Á tveimur lóðum í krika Flugvallarvegar og Nauthólsvegar er gert ráð fyrir annars vegar lóð fyrir skólahúsnæði og hins vegar lóð fyrir íbúðarbyggð, samkvæmt tillögu Kanon arkitekta ehf. dags. 18. febrúar 2016. Einnig er lögð fram umsögn Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur, dags. 3. mars 2016 og minnisblað verkfræðistofunnar Eflu, dags. 11. mars 2016, um hávaða frá umferð. Jafnframt eru lagðar fram nýjar tillögu Kanon arkitekta ehf., dags. 9. september 2016 ásamt greinargerð og skilmálum, dags. 16. apríl síðast uppf. í september 2016.
Samþykkt að auglýsa framlagða tillögu, skv. 1. mgr. 41. gr. sbr. 1. mgr. 43.gr. skipulagslaga nr. 123/2010.
Vísað til borgarráðs.

Fulltrúar Sjálfstæðisflokksins Halldór Halldórsson og Hildur Sverrisdóttir bóka: "Fulltrúar Sjálfstæðisflokksins, Halldór Halldórsson og Hildur Sverrisdóttir samþykkja að tillaga að breyttu skipulagi fari í auglýsingu en gera athugasemd við að gert sé ráð fyrir að taka undirgöng í burtu. Það er einkennileg ráðstöfun að fækka undirgöngum þegar íbúar um alla borg kalla eftir auknu umferðaröryggi með undirgöngum og brúm fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur. Þessi undirgöng eru stutt og það sést í gegnum þau sem eru eðlilegar kröfur til undirganga í dag svo þau valdi ekki ótta og óöryggi þeirra sem þau nota."

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

Harri Ormarsson

Fylgiskjöl: ný tillaga Kanon arkitekta ehf., dags. 9. september 2016 ásamt greinargerð og skilmálum, dags. 16. apríl síðast uppf. í september 2016, umsögn Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur, dags. 3. mars 2016 og minnisblað verkfræðistofunnar Eflu, dags. 11. mars 2016.

Umhverfis- og skipulagssvið
Borgartún 12–14
105 Reykjavík

MINNISBLAÐ		
Verknúmer 2200-642	Verkkaupi **Reykjavíkurborg**	Dagsetning 13. sept 2016
Verkheiti **Deiliskipulag Nauthólsvegur**		
Málefni **Hávaði frá umferð**		
Sendandi Margrét Aðalsteinsdóttir		
Dreifing Helga Bragadóttir Kanon, Halldóra Bragadóttir Kanon Stefán Finnsson Reykjavíkurborg		

INNGANGUR

Hér verður greint frá helstu niðurstöðum kortlagningar á hávaða vegna deiliskipulags við Nauthólsveg í Öskjuhlíð. Um er að ræða íbúðir fyrir námsmenn og aðra sem tengjast starfsemi HR og þekkingarfyrirtækja í nágrenninu ásamt leikskóla, skóla og þjónustubyggingu. Helstu hávaðauppsprettur á svæðinu eru umferð ökutækja og flugumferð um Reykjavíkurflugvöll. Niðurstöður hljóðkorta miðast við upplýsingar sem fyrirliggjandi eru um staðsetningu, hæð og gerð bygginganna. Settar eru fram hugmyndir að lausnum til að leysa hljóðvanda við íbúðarhúsin. Umferðarforsendur taka mið af fyrirhugaðri uppbyggingu. Breytingar á skipulagi og uppbyggingu getur haft áhrif á niðurstöður hljóðreikninga og þar með umfang hljóðvarna.

HLJÓÐÚTREIKNINGAR

Gerðir voru útreikningar á umferðarhávaða við Nauthólsveg í Reykjavík. Sett var upp þrívíddarlíkan sem sýnir dreifingu hljóðs um svæðið. Hávaðareikniforritið SoundPLAN 7.4 var notað við hljóðreikningana og hljóðstigið reiknað samkvæmt samnorrænu reiknilíkani í samræmi við kröfur reglugerðar.

Forsendur

Hljóðstig á svæðinu við Nauthólsveg var reiknað samkvæmt reglugerð um hávaða nr. 724/2008. Viðmiðunargildi samkvæmt reglugerð um hávaða frá umferð ökutækja er L_{Aeq} = 55 dB(A) við opnanlega glugga og í nágrenni þegar starfandi flugvalla er krafa um að hljóðstig frá flugumferð fari ekki yfir L_{den} = 65 dB(A) við húsvegg, en þó má hljóðstigið vera hærra við húsvegg ef tryggð er bein aðfærsla útilofts um hljóðgildrur [Reglugerð um hávaða, Umhverfisráðuneytið 2008]. Viðmiðunargildi um hávaða innanhúss er 30 dB(A). Viðmiðunargildin “innanhúss” miðast við lokaðan glugga en opnar loftrásir. Ekki er tekið tillit til allra mögulegra áhrifaþátta hljóðstigs frá umferð, hvorki í reglugerð um hávaða né í hinum samnorræna reiknistaðli. Sem dæmi er jafn meðalhraði á umferð á öllum götum og ekki tekið tillit til breytilegrar hröðunar við gatnamót.

Útreikningar á umferðarhávaða

Miðað er við að yfirborð vega sé malbik og miðast allt hljóð þ.e. endurkast og hljóðísog, við það. Reiknað er frísviðsgildi sem punktgildi fyrir hvert hús og er það gildið sem miða skal við í reglugerð. Punktgildið er reiknað í 2 m hæð yfir gólfplötum húsanna. Einnig er reiknað hljóðstig fyrir svæðið í heild og niðurstöðurnar sýndar á meðfylgjandi myndum. Þá má sjá litakvarða sem sýnir dreifingu hávaða í 2 m hæð yfir jörð og gefur það góða mynd af hljóðstiginu umhverfis húsin. Er það reiknað með einu endurkasti frá byggingunum. Hljóðstigið var reiknað fyrir tvö tilfelli, núverandi umferð og framtíðarumferð. Gerð er grein fyrir helstu umferðarforsendum á

meðfylgjandi myndum. Skiltaður hraði er 50 km/klst á Nauthólsvegi. Með því að lækka umferðarhraða úr 50 km/klst í 40 km/klst má gera ráð fyrir að umferðarhávaði geti lækkað um allt að 1,4 dB. Fengnar voru upplýsingar um núverandi umferð frá umferðartalningum á Nauthólsvegi vorið 2015 og frá í janúar 2016. Við áætlun framtíðarumferðar er tekið mið af breyttum ferðavenjum borgarbúa til samræmis við aðalskipulag Reykjavíkur. Fyrir utan háskólagarðana gerir áætlunin ráð fyrir að uppbygging á svæði HR verði lokið sem og á lóð við hlið háskólans þar sem gert er ráð fyrir atvinnustarfssemi. Gert er ráð fyrir að þeirri uppbyggingu verði lokið árið 2030.

NIÐURSTÖÐUR ÚTREIKNINGA Á UMFERÐARHÁVAÐA

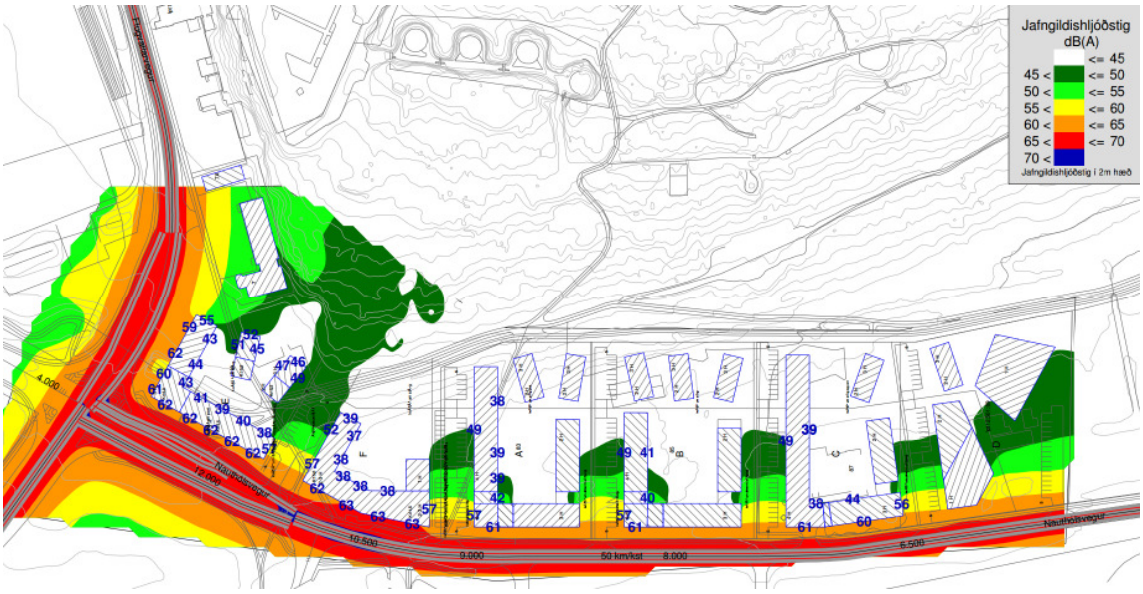
Hér verður greint frá helstu niðurstöðum kortlagningar á hávaða umhverfis deiliskipulagsreitinn. Niðurstöður útreikninga á hljóðstigi má sjá á meðfylgjandi myndum og í töflum hér að neðan. Taflan sýnir hljóðstig við húshliðar skv. niðurstöðum líkanreikninga. Hljóðstigið reiknast hæst um 66 dB(A) á 1. hæð m.v. framtíðarumferð. Á 2.-3. hæð reiknast hljóðstigið 29-63 dB(A).

Tafla 1: *Hljóðstig við húshliðar m.v. núverandi umferð.*

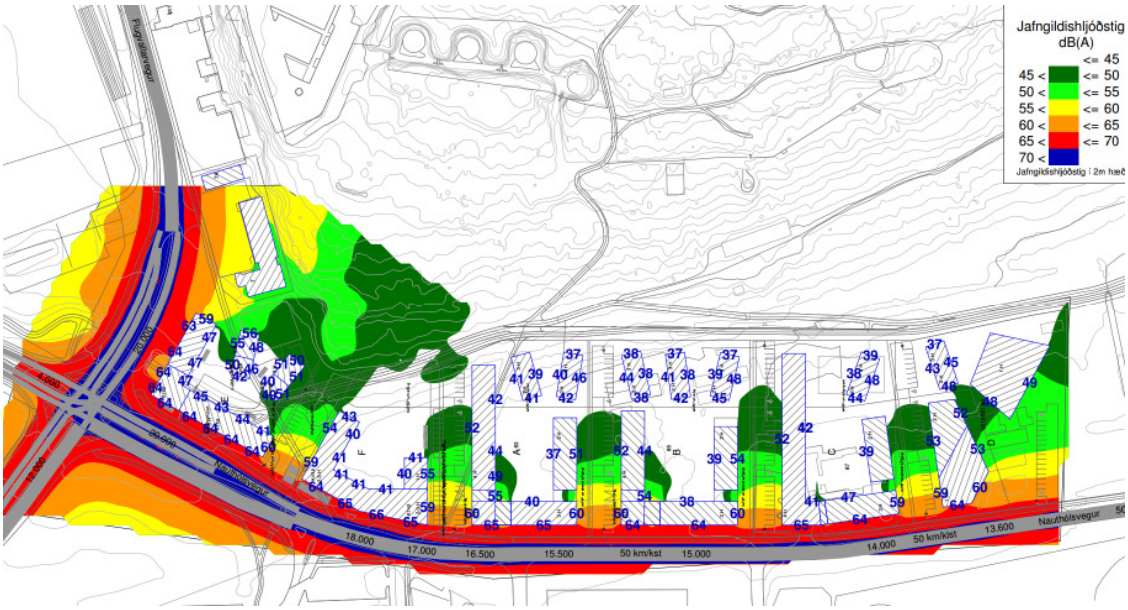
Bygging	1. hæð hljóðstig dB(A)	Efri hæðir hljóðstig dB(A)
A1	31-62	34-63
A2	34-41	36-47
A3	32-45	36-49
B1	29-62	30-62
B2	32-38	35-39
B3	31-36	34-39
B4	31-41	34-45
C1	30-61	31-61
C2	28-38	30-62
D1	44-61	47-61
D2	29-42	34-45
D3 - leikskóli	45-46	-
E1	35-62	36-62
E2	37-46	40-52
E3	39-43	42-49
F1 - skóli	33-63	34-63

Tafla 2: *Hljóðstig við húshliðar m.v. framtíðar umferðarmagn.*

	1. hæð hljóðstig dB(A)	Efri hæðir hljóðstig dB(A)
A1	34-64	37-64
A2	36-44	39-51
A3	35-47	37-51
B1	33-64	33-65
B2	35-40	38-44
B3	34-38	37-42
B4	33-44	37-48
C1	33-65	34-65
C2	32-41	33-48
D1	47-64	50-64
D2	32-45	37-48
D3 - leikskóli	48-49	-
E1	38-64	39-65
E2	41-50	44-56
E3	43-46	46-51
F1 - skóli	36-66	37-66



Mynd 1: Hljóðstig m.v. núverandi umferðarmagn.



Mynd 2: Hljóðstig m.v. framtíðar umferðarmagn.

Hávaði frá flugumferð

Við mat á hávaða frá flugumferð um Reykjavíkurflugvöll var notast við niðurstöður skýrslu frá því í ágúst 2014 sem verkfræðistofan Mannvit vann fyrir Isava og heitir: Reiknað DENL-hljóðstig af flugumferð um Reykjavíkurflugvöll, Greinargerð um kortlagningu hávaða frá Reykjavíkurflugvelli árið 2013. Reiknað er hljóðstigið Lden fyrir þrjár umferðarmestu mánuði ársins. Meðaltalsumferð þessa 3 mánuði voru 5.537 flughreyfingar á mánuði.

Sé niðurstaða hávaðkortsins skoðuð má sjá að hljóðstig frá flugumferð á deiliskipulagsreitnum er að mestu leiti á bilinu 55≤ - <60 dB(A). Þó er syðsti partur deiliskipulagsreitsins að hluta til með hljóðstig á bilinu 60≤ - <65 dB(A). Ljóst er að hljóðstig frá flugumferð um Reykjavíkurflugvöll er því undir kröfum hávaðareglugerðar fyrir þegar starfandi flugvelli, L_{den} = 65 dB(A), við Háskólagarða. Ef um nýjan flugvöll væri að ræða væru viðmiðunarmörkin vegna hávaða frá flugumferð L_{den} = 55 dB(A). Hljóðstig innan hús frá flugumferð má ekki

vera meiri en L_{eq24} = 30 dB(A) og $L_{AFmax5\%}$ = 90 dB(A) að nóttu. Taka þarf tillit til þessara krafna við hönnun bygginganna.

Dvalarsvæði á lóð

Byggingarnar mynda samhangandi skeifu með sameiginlegu útisvæði í miðjunni. Byggingarnar eru því hljóðskermandi fyrir útisvæðið og er hljóðstig þar því á bilinu 20-25 dB(A). Karfan um hljóðstig á dvalarsvæði á lóð, L_{eq}<55 dB(A), er því uppfyllt. Gera má ráð fyrir að hávaði á útisvæði vegna flugumferðar verði á bilinu Lden = 55 - 60 dB(A). Byggingarnar munu ekki veita sama skjól á útisvæðum gegn flughávaða eins og fyrir umferð ökutækja vegna afstöðu hljóðgjafa og útisvæðis.

Byggingin á reit F1 er L-laga með sameiginlegu útisvæði í miðjunni. Byggingin eru því hljóðskermandi fyrir útisvæðið og er hljóðstig reiknast þar L_{eq} < 50 dB(A). Karfan um hljóðstig á dvalarsvæði á lóð, L_{eq}<55 dB(A), er því uppfyllt. Gera má ráð fyrir að hávaði á útisvæði vegna flugumferðar sé L_{den} < 55 dB(A).

Leikskólalóð

Hávaði á leikskólalóð frá bílaumferð er að stærstum hluta undir viðmiðunarmörkum reglugerðar. Á bílastæði og á útisvæði næst veginum er hljóðstigið um L_{Aeq} = 55-63 dB(A). Staðsetning og hönnun leikssvæði þarf að taka mið af þessu. Hávaði frá flugumferð á lóðinni verður á bilinu = L_{den} 55≤ - <65 dB(A) skv. hávaðakorti, en þó er ljóst að hámarkshljóðstig þegar flugvél flýgur yfir verður mun hærra.

Skólalóð

Hávaði á skólalóð frá bílaumferð er að stærstum hluta undir viðmiðunarmörkum reglugerðar. Byggingin myndar samhangandi skeifu með útisvæði í miðjunni. Hljóðstig á því svæði er L_{eq} < 45 dB(A). Á bílastæði og framan við byggingu er hljóðstigið um L_{eq} = 60-66 dB(A). Staðsetning og hönnun leikssvæði þarf að taka mið af þessu. Hávaði frá flugumferð á lóðinni er L_{den} < 55 dB(A) skv. hávaðakorti, en þó er ljóst að hámarkshljóðstig þegar flugvél flýgur yfir verður mun hærra.

MÓTVÆGISAÐGERÐIR

Ljóst er að þörf er á mótvægisaðgerðum á áhrifasvæði Nauthólsvegar og Reykjavíkurflugvallar. Nákvæm útfærsla mótvægisaðgerða fer fram á seinni stigum hönnunar. Samkvæmt forskoðun á hljóðvörnum má lækka hljóðstigið lítillega með 1,2 m háum veggjum meðfram götu/gangstétt, sjá nánar á meðfylgjandi hljóðkortum. Ekki er talið raunhæft að verja efri hæðir húsanna með mótvægisaðgerðum af þessu tagi en beita mætti byggingartæknilegum lausnum á þau hús sem við á, til að uppfylla kröfur um hljóðstig innandyra. Krafa í reglugerð um hljóðstig innandyra er að hljóðstigið sé undir Leq = 30 dB(A). Hljóðstig utandyra er yfir viðmiðunarmörkunum á vesturhlið fyrirhugaðra bygginga og hér því gert ráð fyrir að beita þurfi byggingartæknilegum lausnum til að tryggja að lágmarkskröfur reglugerðar innandyra séu uppfylltar. Það á bæði við hávaða frá bíla- og flugumferð. Slíkar lausnir verða skoðaðar á seinni stigum hönnunar.

Deiliskipulag reitsins gerir ráð fyrir U og L -laga byggingum næst Nauthólsvegi. Byggingarnar hafa því eina eða fleiri hljóðláta hlið. Byggingar sem standa innar á lóðinni (fjær vegi) eru með viðunandi hávaða frá umferð og uppfylla kröfuna um hljóðstig undir Leq = 55 dB(A). Þar sem hávaði er yfir viðmiðunarmörkum er lagt upp með að íbúðir hafi eina hljóðláta hlið og skipulag íbúðar sé þannig að íbúð nái í gegnum bygginguna og að viðkvæm rými snúi að hljóðlátu hliðinni. Sama á við um skólabygginguna, en viðkvæm kennslurými ættu að snúa að hljóðlátu hlið byggingarinnar.Hluti af íbúðum, einstaklingsherbergjum og einstaklingsíbúðum mun ekki ná í gegnum bygginguna og munu því ekki uppfylla kröfuna um eina hljóðláta hlið. Í slíkum tilfellum er hægt að beita mótvægisaðgerðum með því að staðsetja glugga þannig að þeir snúi að lokuðum svölum á a.m.k. einu svefnherbergi. Svalalokuninni verður að vera hægt að loka alveg, en einnig verður að vera hægt að opna þær. Mælt er með að hljóðísogandi efnum verði komið fyrir á svölum til að hávaðinn þar verið minni og hljóðvistin

þægilegri. Annar möguleiki væri að staðsetja glerskyldi framan við opnanleg fög svefnherbergja. Þannig mætti mögulega opna glugga út í hljóðlátara umhverfi en ella.

Tryggja þarf að fullnægjandi hljóðstig fáist á svölum íbúða og er mælt með því að þær verði staðsettar á hljóðlátu hlið hússins. Byggingar sem standa innar á lóðinni (fjær vegi) eru með viðunandi hávaða frá umferð og uppfylla kröfuna um hljóðstig undir L_{eq} = 55 dB(A).

SAMANTEKT

Hávaði er að hluta til yfir viðmiðunarmörkun reglugerðar um hávaða á deiliskipulagsreitnum. Á seinni stigum hönnunar þarf að staðfesta í hljóðskýrslu að valdar lausnir fyrir útveggi og svalir uppfylli kröfur reglugerðar til innihljóðstigs og hljóðstigs til útisvæða á svölum. Ef svalir snúa út að Nauthólsvegi þurfa þær að hafa þétt handrið og hljóðísog í lofti til að dempa óæskilegt endurkast. Þar sem hávaði á svölum fer yfir L_{eq} = 55 dB(A) þarf að reikna hversu hátt handriðið þarf að vera eða hvort þær þurfi að vera lokaðar til að uppfylla kröfurnar. Æskilegt væri að reikna eða leggja mat á samanlagt jafngildishljóðsstig frá bíla- og flugumferð. Sameiginlegt útisvæði á lóð er með viðunandi hljóðstig.

VIÐAUKI – HLJÓÐKORT

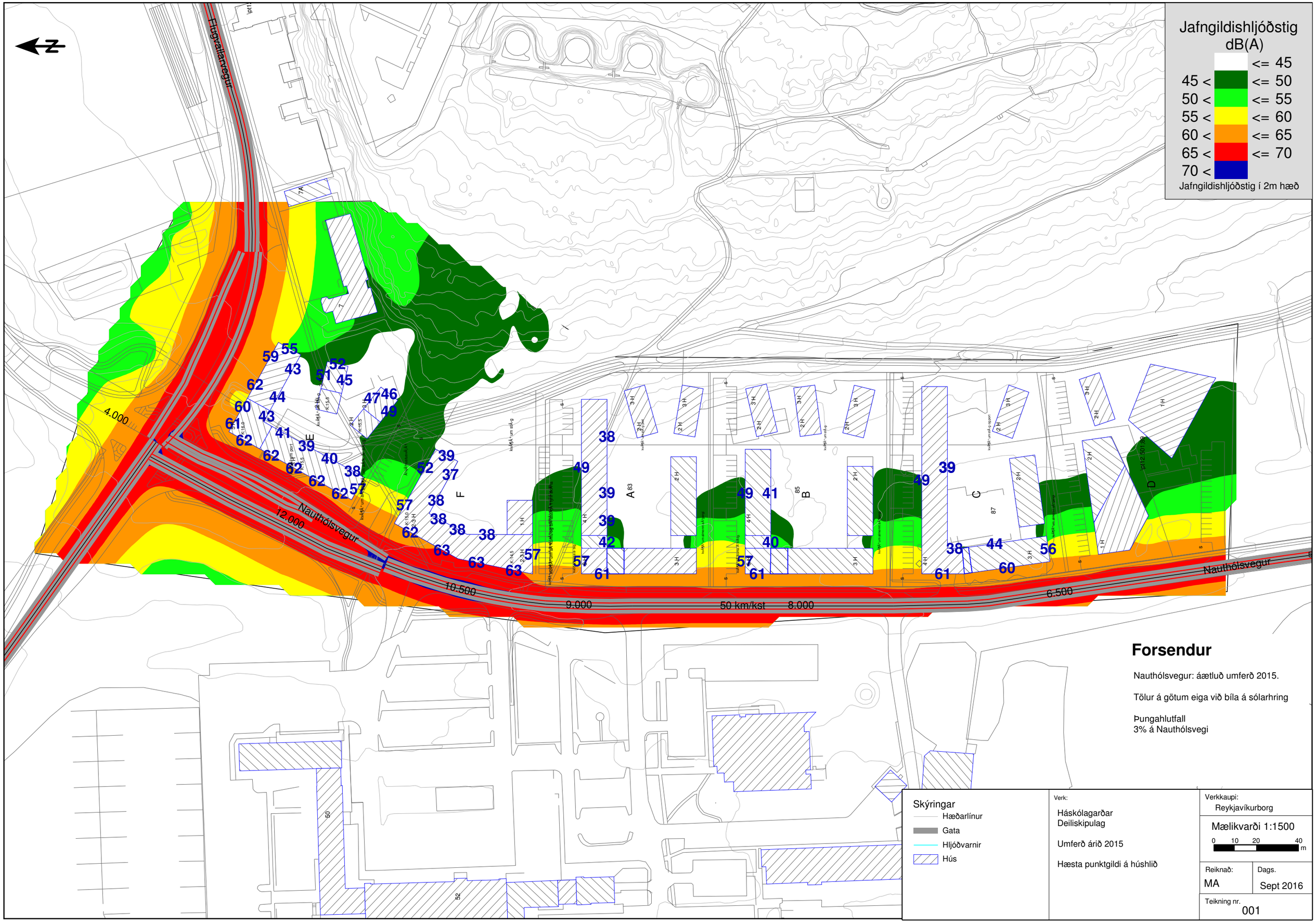
001: Núverandi umferð, hljóðkort í 2 m hæð

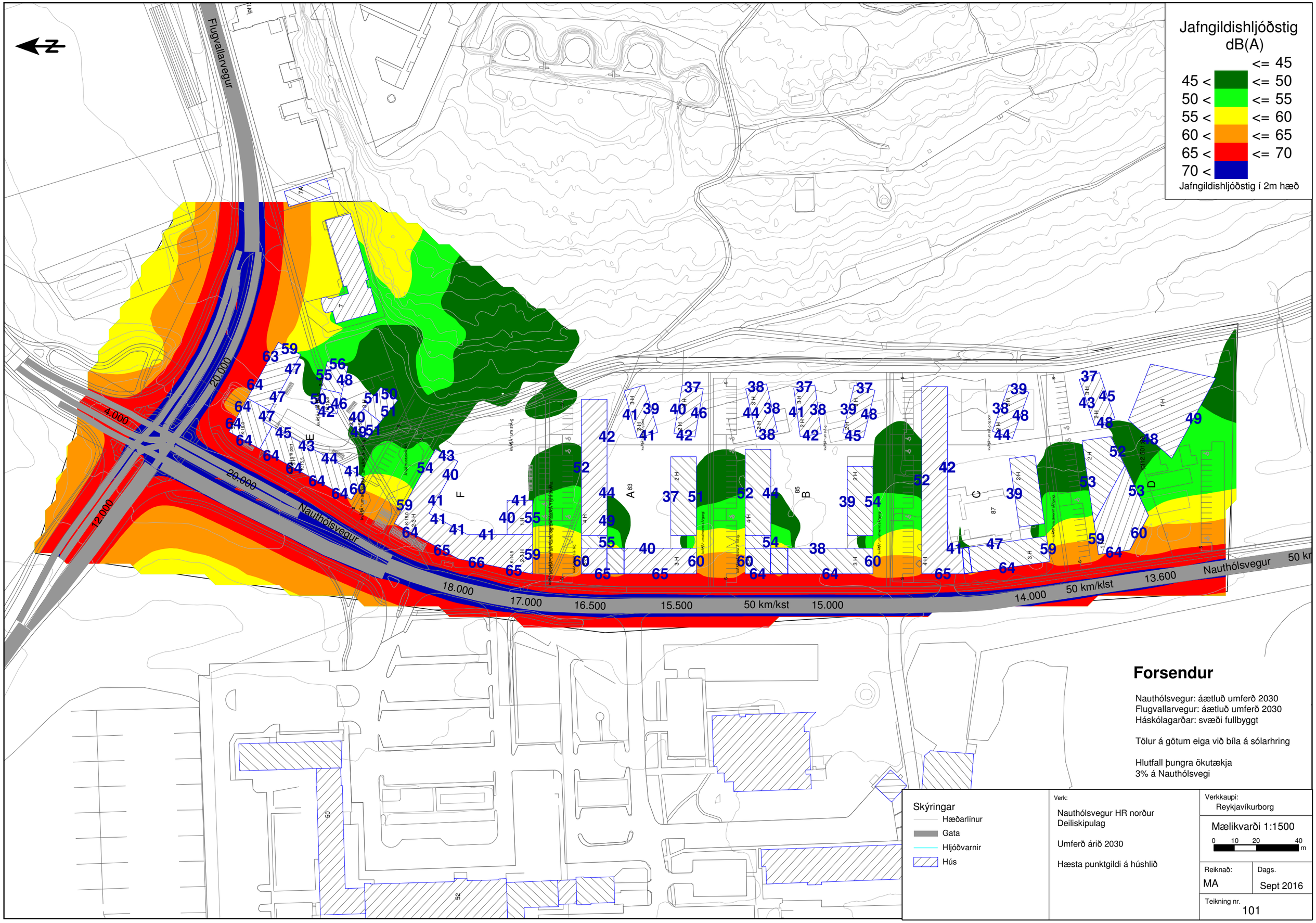
101: Framtíðarumferð, hljóðkort í 2 m hæð

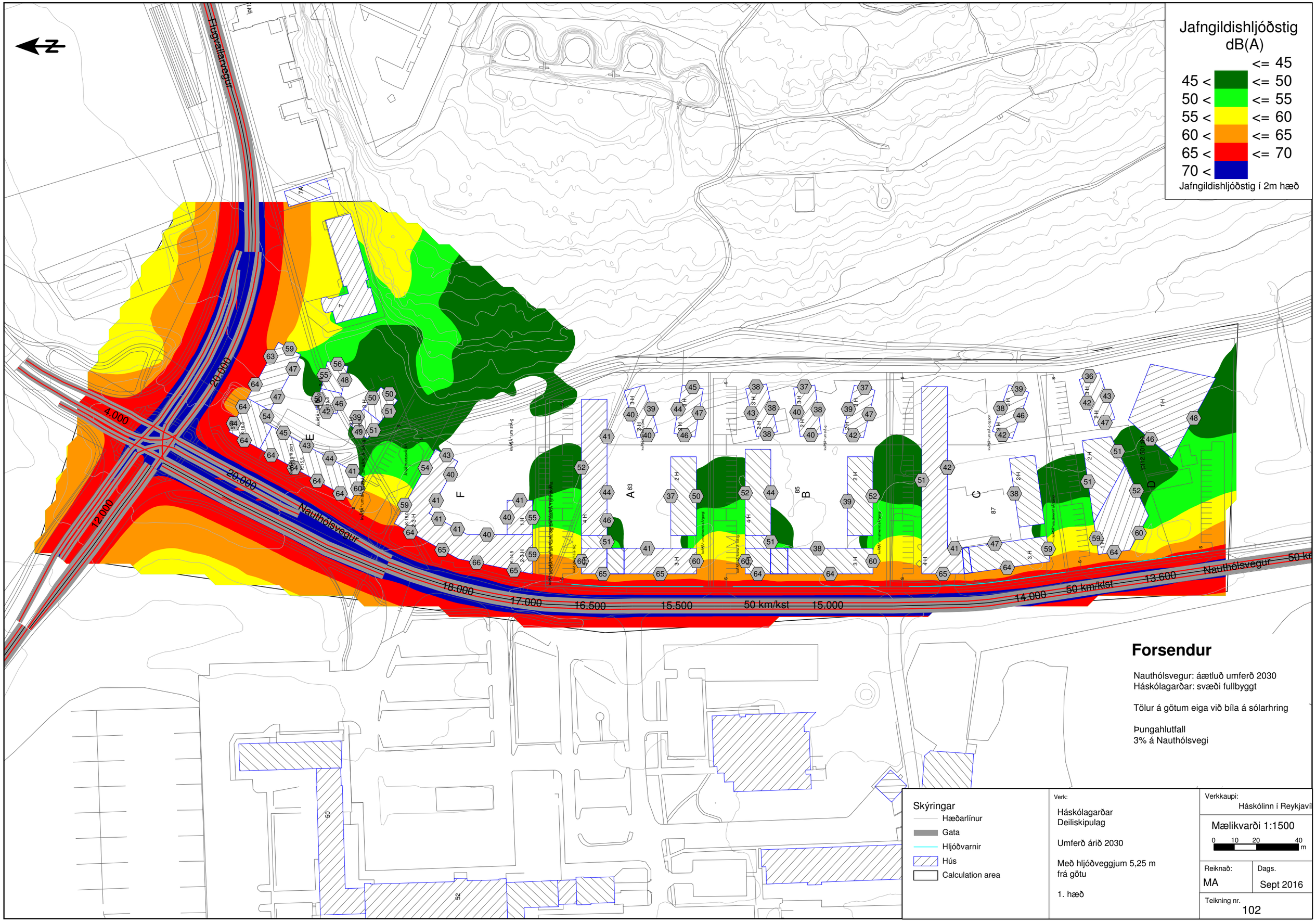
102: Framtíðarumferð, hljóðkort í 2 m hæð – varnir 5,25 m frá götu

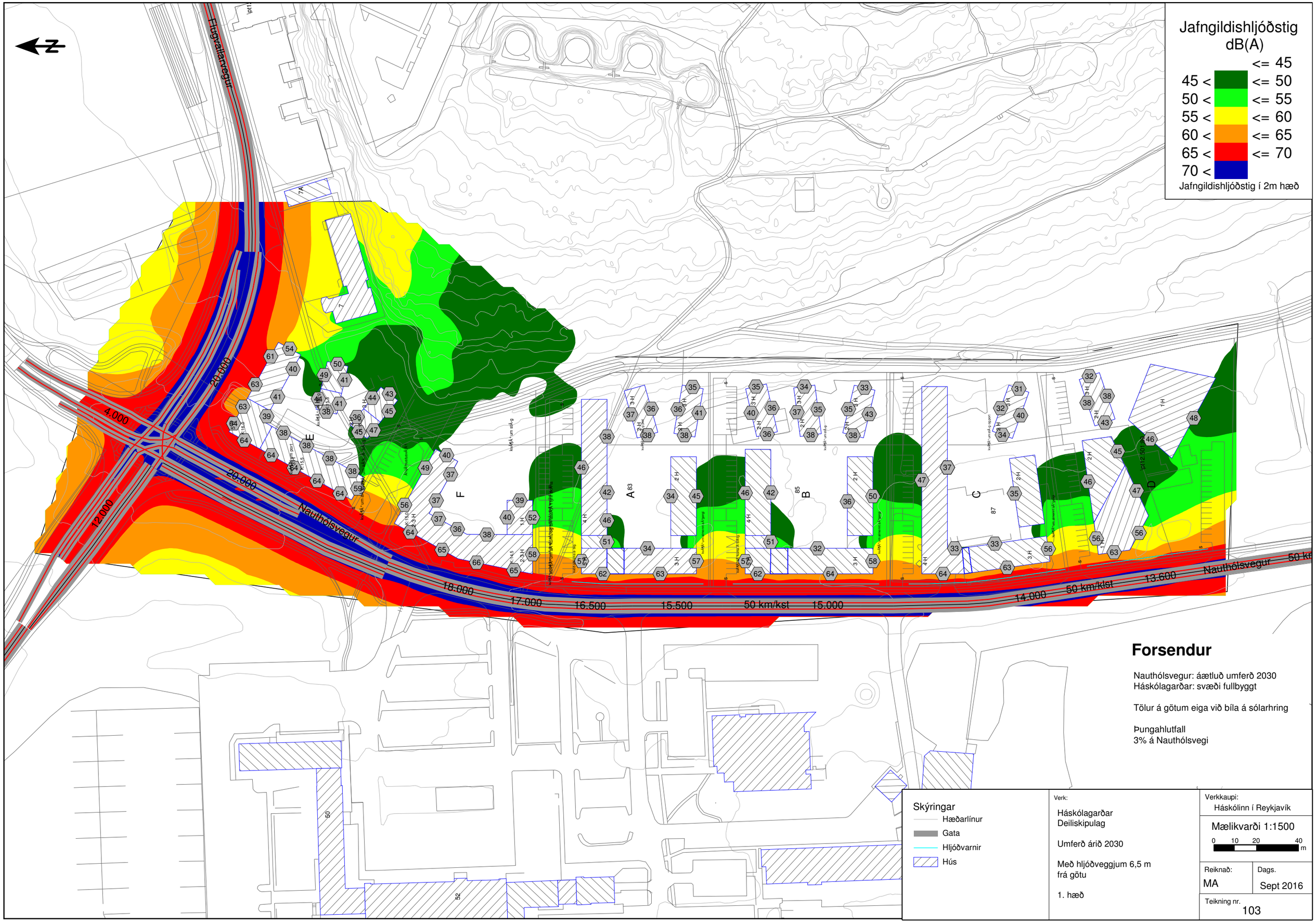
103: Framtíðarumferð, hljóðkort í 2 m hæð – varnir 6,5 m frá götu

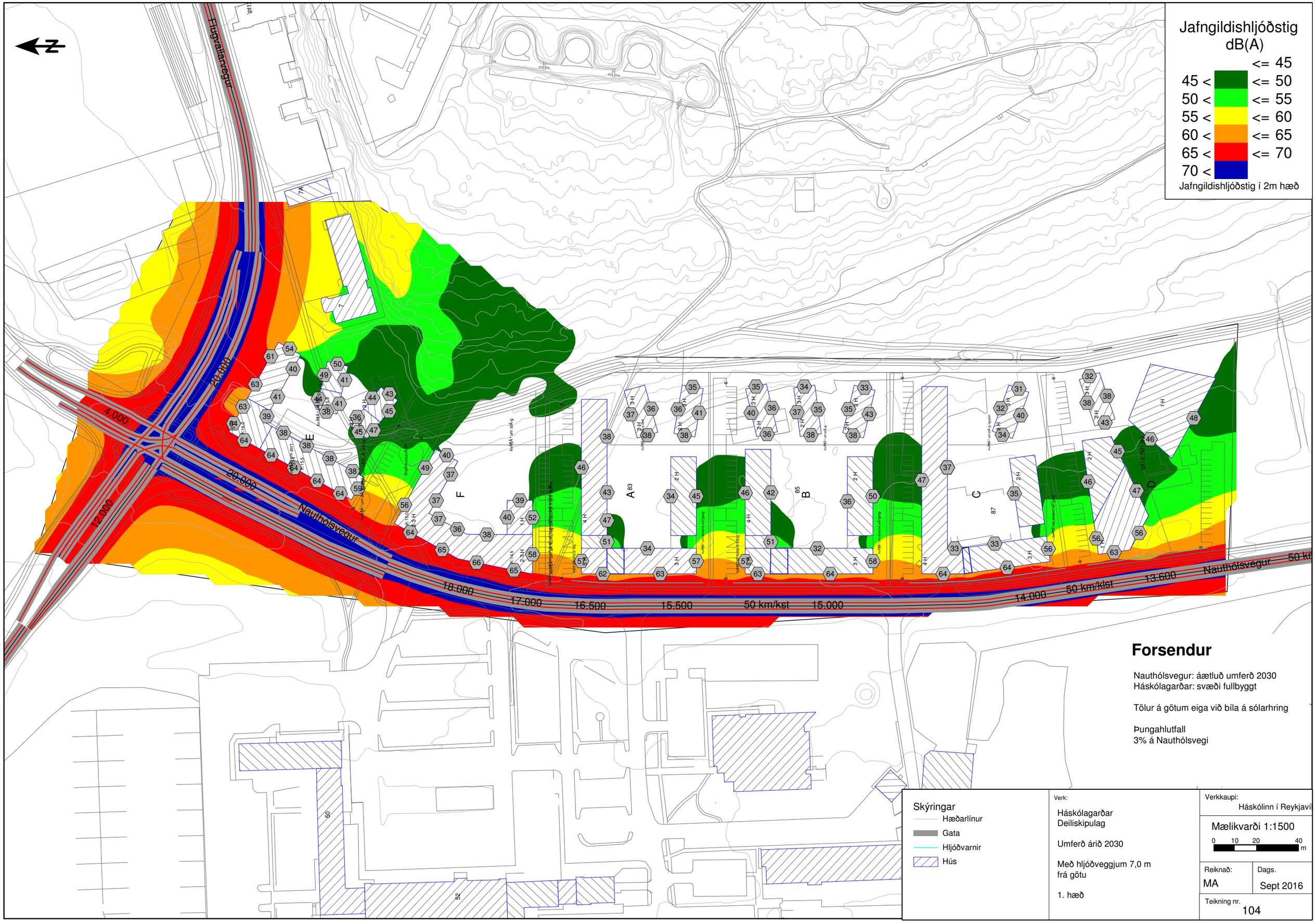
104: Framtíðarumferð, hljóðkort í 2 m hæð – varnir 7,0 m frá götu


Jafngildishljóðstig
dB(A)
<= 45
45 < <= 50
50 < <= 55
55 < <= 60
60 < <= 65
65 < <= 70
70 <
Jafngildishljóðstig í 2m hæð
Flugvallarvegur
Nauthólsvegur
Nauthólsvegur
4.000
12.000
10.500
9.000
50 km/kst
8.000
6.500
A
B
C
D
E
F
Forsendur
Nauthólsvegur: áætluð umferð 2015.
Tölur á götum eiga við bíla á sólarhring
Þungahlutfall
3% á Nauthólsvegi
Skýringar
Hæðarlínur
Gata
Hljóðvarnir
Hús
Verk:
Háskólagarðar
Deiliskipulag
Umferð árið 2015
Hæsta punktgildi á húshlið
Verkkaupi:
Reykjavíkurborg
Mælikvarði 1:1500
0 10 20 40 m
Reiknað:
MA
Dags.
Sept 2016
Teikning nr.
001


Jafngildishljóðstig
dB(A)
<= 45
45 < <= 50
50 < <= 55
55 < <= 60
60 < <= 65
65 < <= 70
70 < Jafngildishljóðstig í 2m hæð
Flugvallarvegur
Nauthólsvegur
50 km/klst
50 km/kst
20.000
12.000
4.000
18.000
17.000
16.500
15.500
15.000
14.000
13.600
Forsendur
Nauthólsvegur: áætluð umferð 2030
Flugvallarvegur: áætluð umferð 2030
Háskólagarðar: svæði fullbyggt
Tölur á götum eiga við bíla á sólarhring
Hlutfall þungra ökutækja
3% á Nauthólsvegi
Skýringar
Hæðarlínur
Gata
Hljóðvarnir
Hús
Verk:
Nauthólsvegur HR norður
Deiliskipulag
Umferð árið 2030
Hæsta punktgildi á húshlið
Verkkaupi:
Reykjavíkurborg
Mælikvarði 1:1500
0 10 20 40 m
Reiknað:
MA
Dags.
Sept 2016
Teikning nr.
101


Jafngildishljóðstig
dB(A)
<= 45
45 < <= 50
50 < <= 55
55 < <= 60
60 < <= 65
65 < <= 70
70 < <= 70
Jafngildishljóðstig í 2m hæð
Flugvallarvegur
Nauthólsvegur
50 km/klst
50 km/kst
20.000
4.000
12.000
18.000
17.000
16.500
15.500
15.000
14.000
13.600
A
B
C
D
F
Forsendur
Nauthólsvegur: áætluð umferð 2030
Háskólagarðar: svæði fullbyggt
Tölur á götum eiga við bíla á sólarhring
Þungahlutfall
3% á Nauthólsvegi
Skýringar
Hæðarlínur
Gata
Hljóðvarnir
Hús
Calculation area
Verk:
Háskólagarðar
Deiliskipulag
Umferð árið 2030
Með hljóðveggjum 5,25 m
frá götu
1. hæð
Verkkaupi:
Háskólinn í Reykjavík
Mælikvarði 1:1500
0 10 20 40 m
Reiknað:
MA
Dags.
Sept 2016
Teikning nr.
102


Jafngildishljóðstig
dB(A)
<= 45
45 < <= 50
50 < <= 55
55 < <= 60
60 < <= 65
65 < <= 70
70 <
Jafngildishljóðstig í 2m hæð
Flugvallarvegur
Nauthólsvegur
50 km/klst
A
B
C
D
E
F
Forsendur
Nauthólsvegur: áætluð umferð 2030
Háskólagarðar: svæði fullbyggt
Tölur á götum eiga við bíla á sólarhring
Þungahlutfall
3% á Nauthólsvegi
Skýringar
Hæðarlínur
Gata
Hljóðvarnir
Hús
Verk:
Háskólagarðar
Deiliskipulag
Umferð árið 2030
Með hljóðveggjum 6,5 m
frá götu
1. hæð
Verkkaupi:
Háskólinn í Reykjavík
Mælikvarði 1:1500
0 10 20 40 m
Reiknað:
MA
Dags.
Sept 2016
Teikning nr.
103


Jafngildishljóðstig
dB(A)
<= 45
45 < <= 50
50 < <= 55
55 < <= 60
60 < <= 65
65 < <= 70
70 <
Jafngildishljóðstig í 2m hæð
Flugvallarvegur
Nauthólsvegur
50 km/klst
Forsendur
Nauthólsvegur: áætluð umferð 2030
Háskólagarðar: svæði fullbyggt
Tölur á götum eiga við bíla á sólarhring
Þungahlutfall
3% á Nauthólsvegi
Skýringar
Hæðarlínur
Gata
Hljóðvarnir
Hús
Verk:
Háskólagarðar
Deiliskipulag
Umferð árið 2030
Með hljóðveggjum 7,0 m
frá götu
1. hæð
Verkkaupi:
Háskólinn í Reykjavík
Mælikvarði 1:1500
0 10 20 40 m
Reiknað:
MA
Dags.
Sept 2016
Teikning nr.
104

KANON ARKITEKTAR

HÁSKÓLAGARÐAR HR
DEILISKIPULAG

Greinargerð og skilmálar

Dags. 16. apríl 2015

Uppf. 14. maí 2015

Uppf. 14. október 2015 skv. bréfi Skipulagsstofnunar dags. 14. september 2015

Samþykkt í umhverfis- og skipulagsráði 21. október 2015

Samþykkt í borgarráði 29. október 2015

Breyting á deiliskipulagi í september 2016

KANON ARKITEKTAR

HÁSKÓLAGARÐAR HR
DEILISKIPULAG

Greinargerð og skilmálar

Dags. 16. apríl 2015

Uppf. 14. maí 2015

Uppf. 14. október 2015 skv. bréfi Skipulagsstofnunar dags. 14. september 2015

Samþykkt í umhverfis- og skipulagsráði 21. október 2015

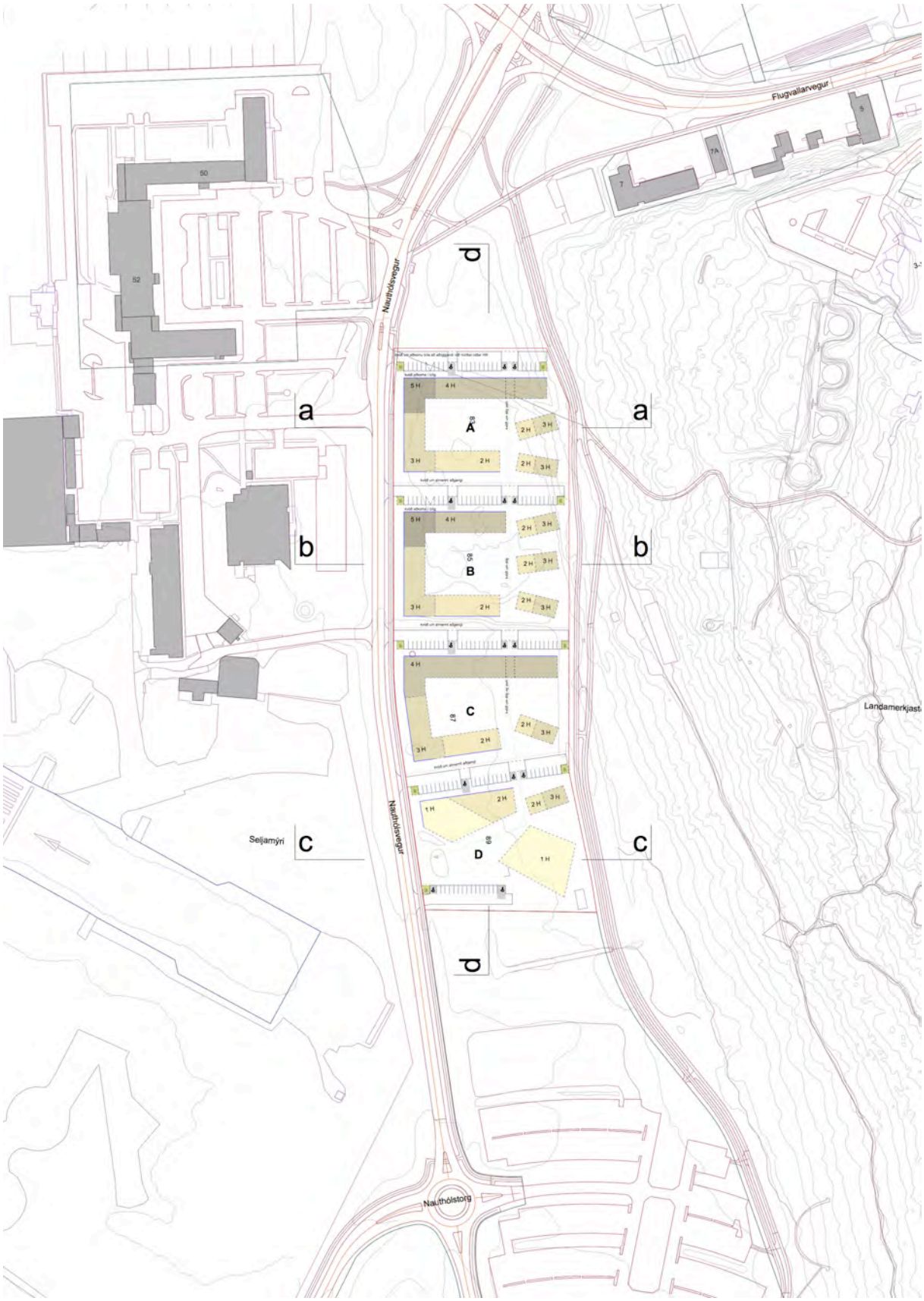
Samþykkt í borgarráði 29. október 2015

Breyting á deiliskipulagi í september 2016

1 FORSENDUR ... 7
1.1 Inngangur ... 7
1.2 Forsaga ... 8
1.3 Stefna í skipulagi og skipulagsleg staða ... 9
1.3.1 Aðalskipulag ... 9
1.3.2 Núgildandi deiliskipulag – Háskólagarðar HR ... 9
1.4 Skipulagssvæðið, umhverfi þess og ásýnd ... 10
1.4.1 Mörk lóðar og skipulagssvæðis ... 10
1.4.2 Umhverfi lóðar og skipulagssvæðis háskólagarða HR ... 10
1.4.3 Umferð og aðkomur ... 11
1.4.4 Jarðvegur og grunnur ... 11
1.5 Saga og verndarákvæði ... 14
1.5.1 Saga uppbyggingar og skipulags ... 14
1.6 Fornleifar ... 15
1.7 Flugvöllur ... 16
1.8 Hljóðvist ... 16
1.9 Veitur – lagnir - kvaðir ... 16
2 MEGINMARKMIÐ OG SKIPULAGSÁHERSLUR ... 17
3 LÝSING DEILISKIPULAGSTILLÖGU FYRIR LÓÐ HÁSKÓLAGARÐA HR ... 18
3.1 Deiliskipulagstillaga – lóð Háskólagarða HR ... 18
3.2 Byggðarmynstur ... 19
3.3 Umferð og aðkomur ... 19
3.4 Útirými ... 20
3.5 Skuggavarp ... 21
3.6 Bílastæði og hjólastæði ... 22
4 ALMENNIR SKILMÁLAR ... 23
4.1 Almennt ... 23
4.2 Hönnun mannvirkja ... 23
4.3 Mæliblöð og hæðarblöð ... 23
4.4 Byggingarreitir og byggingarlínur ... 23
4.5 Húshæðir og þök ... 23
4.6 Aðkomur í byggingar, inngangar og aðgengi í garð ... 23
4.7 Útlit og yfirbragð bygginga ... 24
4.8 Útlit og yfirbragð lóða ... 24
4.9 Lýsing ... 24
4.10 Íbúðarstærðir og – gerðir ... 24
4.11 Bílastæði ... 26
4.12 Hjólastæði ... 26
4.13 Sorpgeymslur/sorpskýli og endurvinnsla ... 27
4.14 Umhverfismál – ofanvatnslausnir ... 28
4.15 Hljóðvist ... 28
4.16 Veitur - lagnir - kvaðir ... 30
4.17 Hindrunarfletir – öryggissvæði ... 30
4.18 Tölulegar upplýsingar ... 31
4.19 Byggð ... 31
5 SÉRSKILMÁLAR ... 33
5.1 Randbyggð norður ... 36
5.1.1 Húsgerð ... 36
5.1.2 Húshæðir og þök ... 36
5.1.3 Aðkomur, aðgengi ... 36
5.1.4 Lóð ... 36
5.1.5 Sorp ... 36
5.1.6 Hljóðvarnir ... 36
5.1.7 Kvaðir ... 36
5.1.8 Hindrunarfletir og hæðartakmarkanir ... 36
5.2 Randbyggð vestur ... 38
5.2.1 Húsgerð ... 38

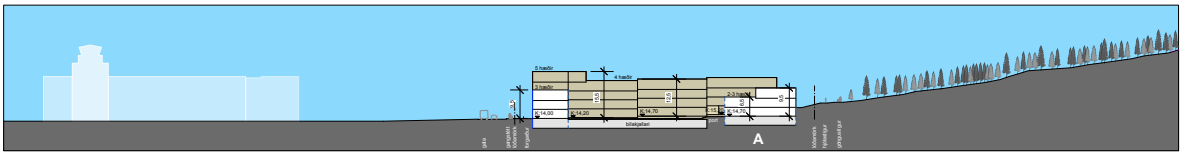
5.2.2 Húshæðir og þök ... 38
5.2.3 Aðkomur, aðgengi ... 38
5.2.4 Lóð ... 38
5.2.5 Sorp ... 38
5.2.6 Hljóðvarnir ... 38
5.2.7 Kvaðir ... 38
5.2.8 Hindrunarfletir og hæðartakmarkanir ... 38
5.3 Randbyggð suður ... 40
5.3.1 Húsgerð ... 40
5.3.2 Húshæðir og þök ... 40
5.3.3 Aðkomur, aðgengi ... 40
5.3.4 Lóð ... 40
5.3.5 Sorp ... 40
5.3.6 Hljóðvarnir ... 40
5.4 Stakstæð hús ... 42
5.4.1 Húsgerð ... 42
5.4.2 Húshæðir og þök ... 42
5.4.3 Aðkomur, aðgengi ... 42
5.4.4 Lóð ... 42
5.4.5 Sorp ... 42
5.4.6 Hljóðvarnir ... 42
5.4.7 Kvaðir. ... 42
5.4.8 Hindrunarfletir og hæðartakmarkanir ... 42
5.5 Þjónustu- og íbúðarhús ... 44
5.5.1 Húsgerð. ... 44
5.5.2 Húshæðir og þök ... 44
5.5.3 Aðkomur, aðgengi. ... 44
5.5.4 Lóð ... 44
Vandað skal til hönnunar og frágangs lóðar. ... 44
5.5.5 Sorp ... 44
5.5.6 Hljóðvarnir ... 44
5.5.7 Kvaðir. ... 44
5.5.8 Hindrunarfletir og hæðartakmarkanir ... 44
5.6 Leikskóli ... 46
5.6.1 Húsgerð ... 46
5.6.2 Húshæðir og þök ... 46
5.6.3 Aðkomur, aðgengi. ... 46
5.6.4 Lóð ... 46
5.6.5 Sorp ... 46
5.6.6 Hljóðvist og varnir ... 46
5.6.7 Kvaðir. ... 46
5.6.8 Hindrunarfletir og hæðartakmarkanir ... 46
6 HEIMILDASKRÁ OG FYLGISKJÖL ... 47
6.1 Heimildaskrá ... 47
6.2 Fylgiskjöl ... 47

ÚR DEILISKIPULAGSUPPDRÆTTI – LÓÐ HÁSKÓLAGARÐA HR

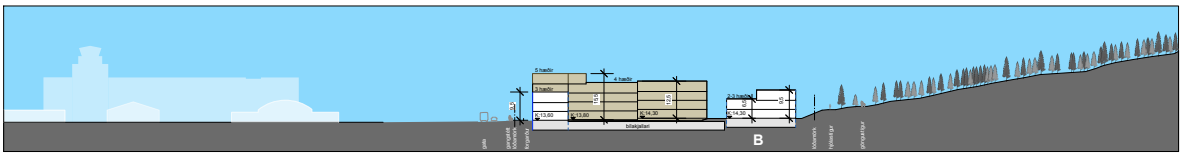


SKÝRINGARUPPDRÁTTUR – LÓÐ HÁSKÓLAGARÐA HR

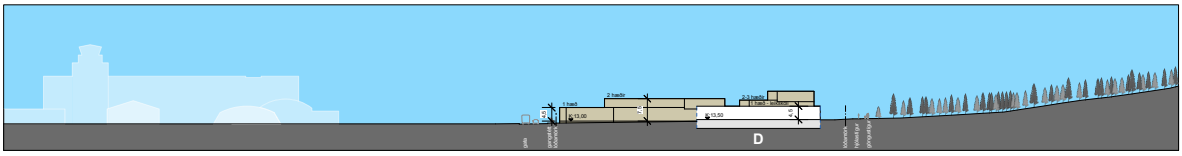
SNIÐ – LÓÐ HÁSKÓLAGARÐA HR



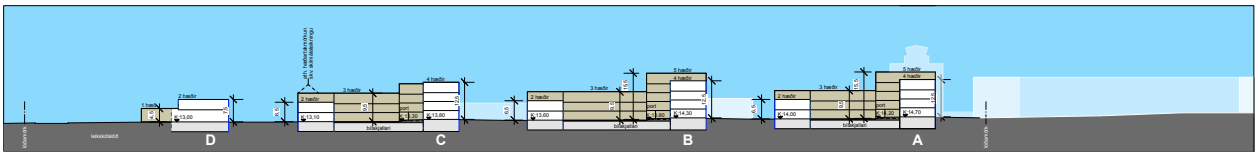
Snið a



Snið b



Snið c



Snið d

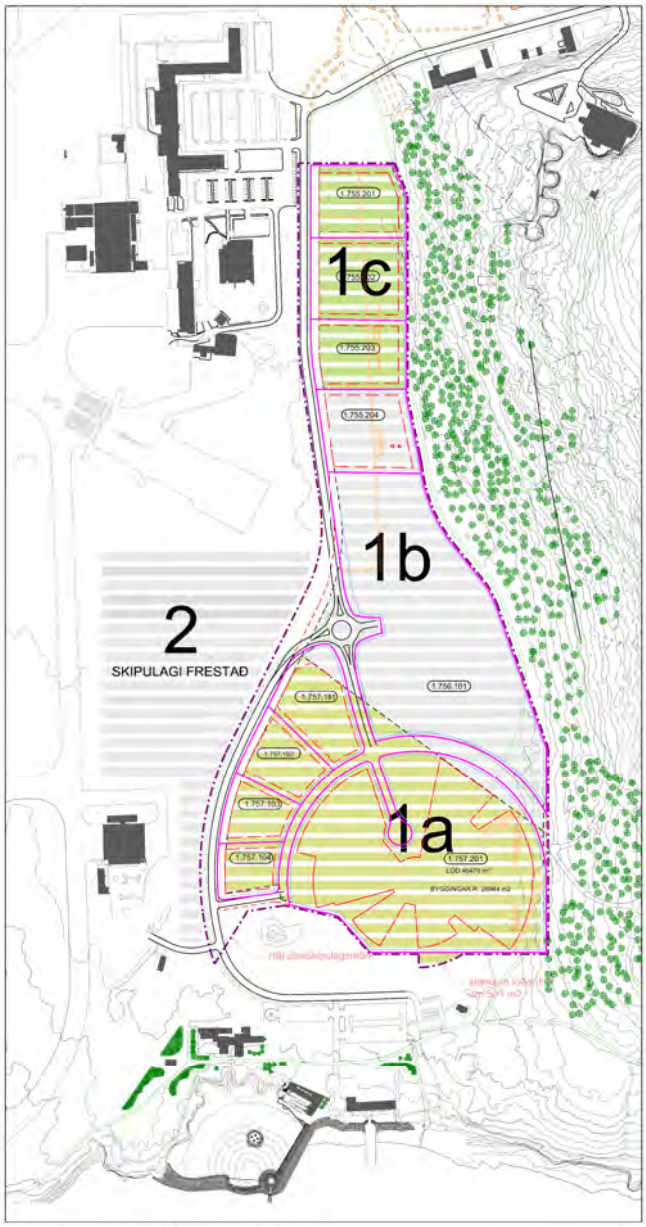
1 FORSENDUR

1.1 Inngangur

Grunnstoð er dótturfélag Háskólans í Reykjavík (HR) og fasteigna- og þróunarfélag HR. Það félag hefur ákveðið að hefja endurskoðun og nánari útfærslu á hluta deiliskipulags Háskólans í Reykjavík frá árinu 2008, með það fyrir augum að hefja uppbyggingu á svæðinu norðanverðu og tryggja markvissa og heildstæða þróun svæðisins til framtíðar.

Í kjölfar niðurstöðu í hugmyndasamkeppni um skipulag fyrir Háskólagarða HR, dags. 12. september 2014, sem unnið var að með þátttöku Reykjavíkurborgar, verður unnið breytt deiliskipulag fyrir hluta svæðisins sem grundvallast á tillögu Kanon arkitekta.

Heiti verkefnisins er Háskólagarðar HR, deiliskipulag. Það tekur til skipulags íbúðaruppbyggingar, þjónustu og leikskóla á reit 1C og hluta reits 1B.
Þessi greinargerð og skilmálar þessa fjalla um lóð Háskólagarða HR.



Mynd 1 Deiliskipulag Háskólinn í Reykjavík. Samþykkt 2007 og með breytingum 2008.

Mynd 2 Skipulagshugmynd Kanon arkitekta Háskólagarðar HR, vinningstillaga 2014.

1.2 Forsaga

Árið 2007 fékk Háskólinn í Reykjavík úthlutað um 20 hektara landi við rætur Öskjuhlíðar og niður að Nauthólsvík, til byggingar háskóla og háskólatengdrar starfsemi. Á svæðinu hefur þegar verið byggð 30.000 fermetra háskólabygging syðst á svæðinu. Samkvæmt núgildandi deiliskipulagi, Háskólinn í Reykjavík, getur sú bygging stækkað um 15.000 fm í fjórum álmum. Vestan háskólabyggingar er gert er ráð fyrir að byggð verði upp aðstaða fyrir margvíslega starfsemi fyrirtækja í þekkingargeiranum sem tengist starfsemi háskólans, allt að 20 þúsund fm. Þá er gert ráð fyrir íbúðarbyggð, ásamt þjónustu henni tengdri, á nyrsta hluta landsins. Þessar framkvæmdir eru nú fyrirhugaðar á árunum 2015-2030. Stefnt er að því að framkvæmdir við Háskólagarða HR geti hafist árið 2017.
Deiliskipulagið byggir á samningi Reykjavíkurborgar við Háskólann í Reykjavík dags. 13.2.2007 og viðræðum um nánari útfærslu á deiliskipulaginu og samkomulagi við Reykjavíkurborg undanfarna mánuði.

1.3 Stefna í skipulagi og skipulagsleg staða

1.3.1 Aðalskipulag

Landnotkun deiliskipulagssvæðisins í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010 - 2030 er svæði fyrir íbúðarbyggð. Skilgreining íbúðarbyggðar er: “Svæði fyrir íbúðarhúsnæði og nærþjónustu sem því tengist, auk minniháttar atvinnustarfsemi sem samrýmist búsetu eftir því sem nánar er kveðið á um í stefnu skipulagsins.”

Aðlægt svæði til vesturs tilheyrir Vatnsmýri og er skilgreint sem M5d svæði og til suðurs á svæði HR er svæði fyrir íbúðarbyggð og svæði skilgreint sem M5c. Á svæðum M5d og M5c er fyrst og fremst gert ráð fyrir fjármála-, hátækni- og þekkingarfyrirtækjum, rannsóknarstarfsemi og þjónustu tengdri slíkri starfsemi. Þannig er stefnt að því að skapa eins konar ás þekkingar og rannsókna frá Háskólanum í Reykjavík, um norðurhluta Vatnsmýrar að Landspítalanum og til vesturs að Háskóla Íslands, Íslenskri erfðagreiningu og Vísindagörðum HÍ.

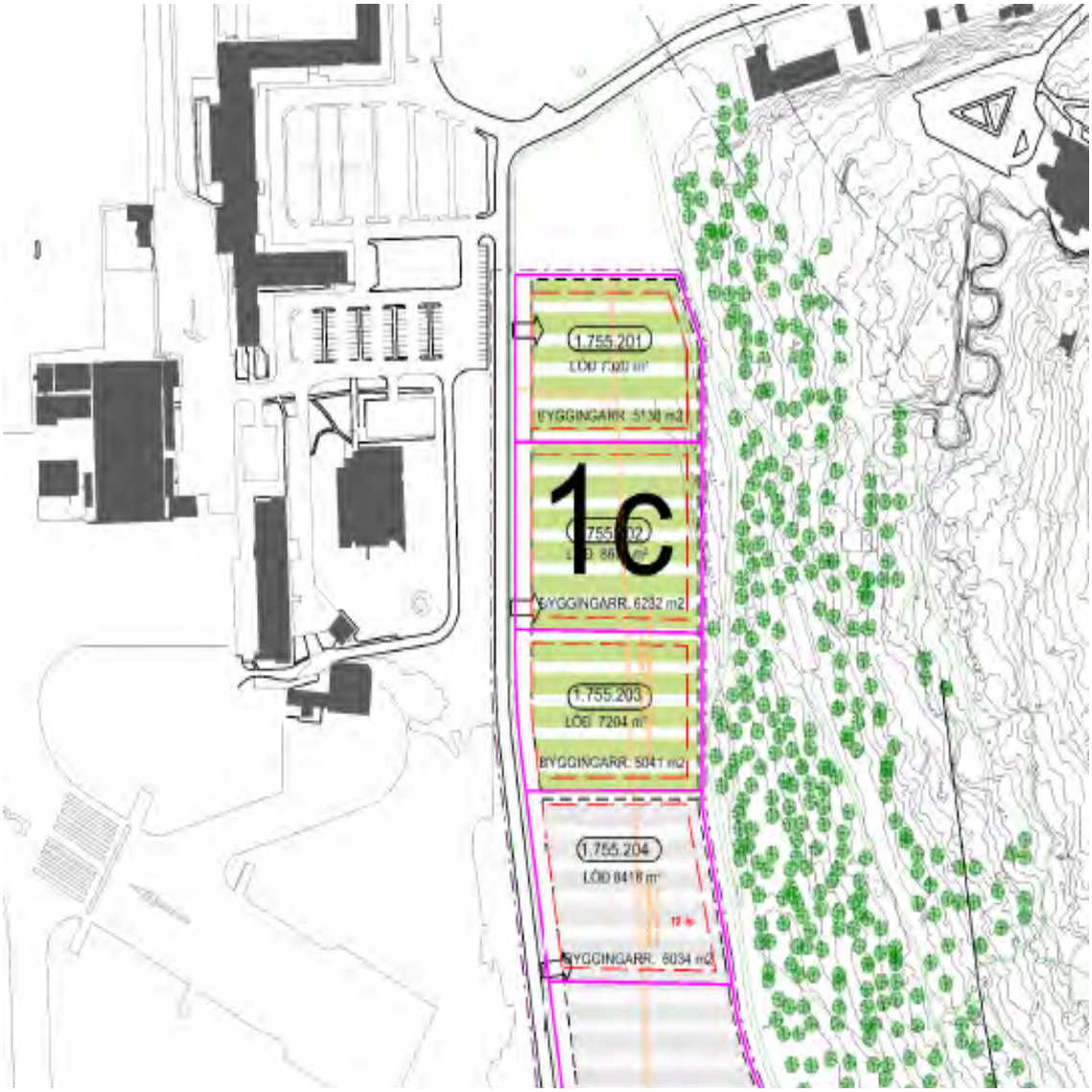
Samkvæmt aðalskipulagi eiga eftir að verða umfangsmiklar breytingar í framtíðinni þegar flugbrautir munu hopa í áföngum og ný byggð rísa samkvæmt rammaskipulagi Vatnsmýrar. Þetta deiliskipulag sem hér er til umfjöllunar er þó óháð því hvort og hvenær flugbrautir víkja.

Mynd 3 Aðalskipulag Reykjavíkur 2010 – 2030.

1.3.2 Núgildandi deiliskipulag – Háskólagarðar HR

Með staðfestingu deiliskipulags fyrir reiti 1C og hluta 1B, sem samþykkt var í borgarráði 29. október 2015, féll úr gildi deiliskipulag Háskólinn í Reykjavík frá 14.6.2007, með síðari breytingum 24.10.2007 og 21.11. 2008, fyrir umrætt svæði. Breytingar á samþykktu deiliskipulagi frá 2015 sem hér eru settar fram eru einkum fólgnar í a) möguleika á fjölgun íbúðareininga úr 350 í 390, hækkun húsgerða úr 4 hæðum í 4-5 hæðir og kvöð um akstursaðkomu að nærliggjandi lóð Reykjavíkurborgar til norðurs.

Samkvæmt eldra deiliskipulagi frá 2008 var nýtingarhlutfall allt að 1,0 ofanjarðar með heimild til að byggja bílastæðakjallara á tveimur hæðum, ásamt tæknirýmum sem ekki reiknuðust í nýtingarhlutfalli. Byggingar á svæðinu yrðu að jafnaði 2 – 3 hæðir, en hærri byggingar 4 – 5 hæðir gætu þó risið á svæðinu. Gert var ráð fyrir nemendaíbúðum, leigulóð fyrir stúdentagarða, ásamt tengdri þjónustu og möguleika á uppbyggingu af öðrum toga, tengdri starfsemi háskólasvæðisins. Gert var ráð fyrir einu bílastæði fyrir hverja 50 fm húsnæðis.



Mynd 4 Skipulagssvæðið. Deiliskipulag 2008 Háskólinn í Reykjavík.

1.4 Skipulagssvæðið, umhverfi þess og ásýnd

1.4.1 Mörk lóðar og skipulagssvæðis

Umrætt svæði Háskólagarða HR nær til reita merktra1C og hluta 1B, skv. deiliskipulagi 2008. Svæðið er alls um 3.2 ha að stærð. Það afmarkast af borgarlandi til norðurs, undirhlíðum Öskjuhlíðar (lóðamörkum) til austurs, til suðurs af framtíðarbyggingarlandi HR og Nauthólsvegi til vesturs. Sjá mynd 4.

1.4.2 Umhverfi lóðar og skipulagssvæðis háskólagarða HR

Tiltölulega stutt er í miðbæinn og í nánd eru gróin íbúðarhverfi. Lóðin er í sterkum tengslum við Öskjuhlíð til austurs. Til norðurs er Hlíðarendi, þar sem fyrirhuguð er uppbygging vestan íþróttavallar. Til vesturs er Hótel Natura (Loftleiðahótel), ásamt ýmsum byggingum með starfsemi sem þjónar flugi og ferðaþjónustu. Milli Hlíðarenda og skipulagssvæðis, sunnan Flugvallarvegar er borgarland sem verður skipulagt samhliða tillögu að breytingu deiliskipulags Háskólagarða HR. Þar er gert ráð fyrir íbúðarbyggð, þjónustu og hugsanlega skóla/leikskóla. Til suðurs er Háskólinn í Reykjavík, þar sem tekin var í notkun nýbygging árið 2010 og Nauthólsvík með fjölbreyttri útivistaraðstöðu.
Land liggur að mestu í u.þ.b. 12 – 15 m hæð yfir sjávarmáli, en fer hæst í um 18 m í NA jaðri
Norðanátt er algengasta vindáttin á sumrin, en austan- og suðaustanáttir eru ríkjandi á öðrum árstíma.
Á skipulagssvæðinu eru í dag byggingar Hjallastefnuskóla – og leikskóla, sem heimilað var af Reykjavíkurborg og HR að fengju að vera þar til bráðabirgða. Því samkomulagi hefur verið sagt upp og verður byggingunum fundinn nýr staður.

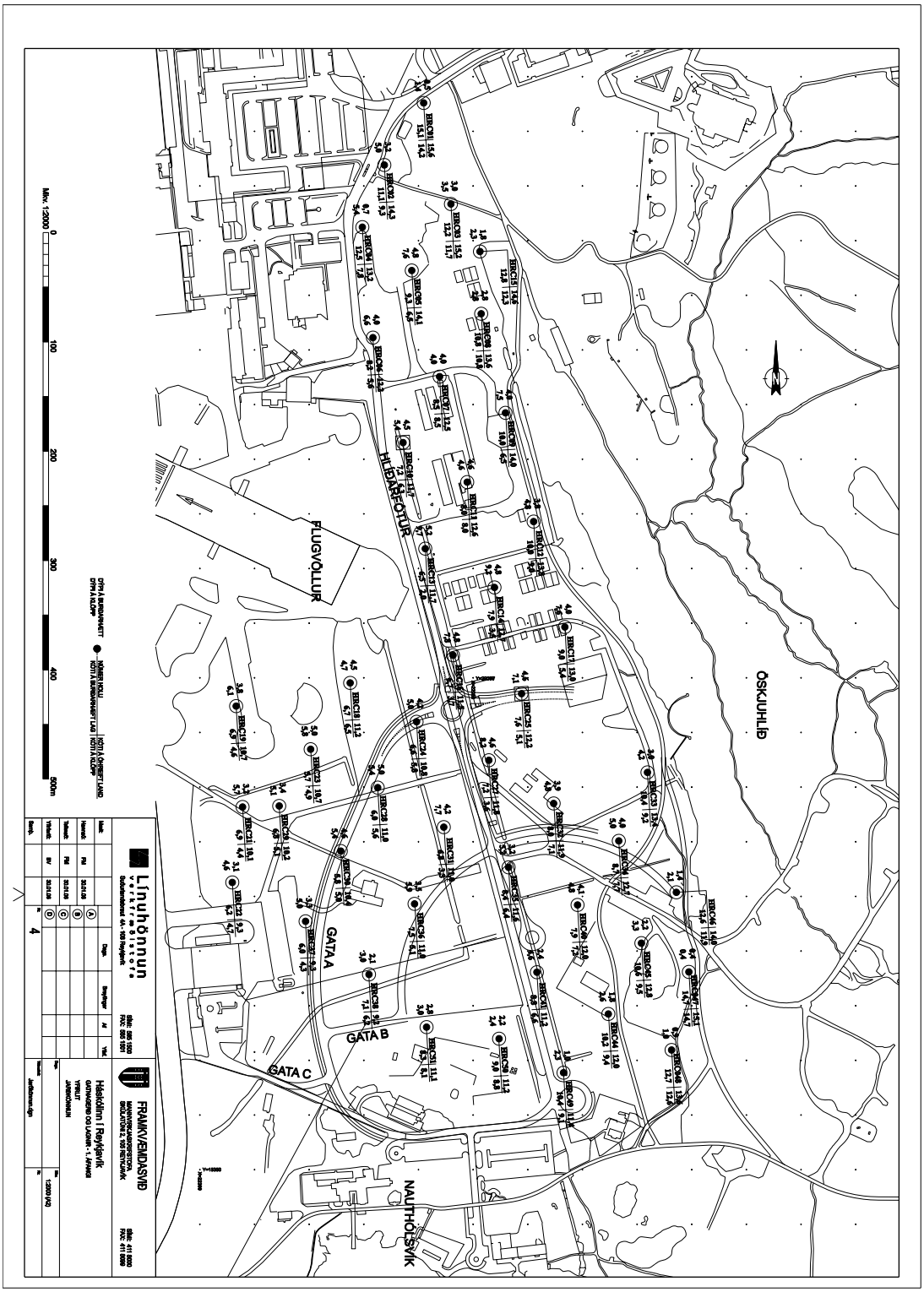
Mynd 5 Skipulagssvæðið og umhverfi, loftmynd sumar 2014.

1.4.3 Umferð og aðkomur

Góðar akstursaðkomur eru að skipulagssvæðinu um Nauthólsveg frá Hringbraut og um Flugvallarveg frá Bústaðavegi.
Góð stígatenging er við Hlíðarenda um Flugvallarveg og við Þingholt, Norðurmýri og Hlíðar um Hringbraut og Bústaðaveg. Þetta tengir svæðið auðveldlega nágrenninu, s.s. við miðbæinn og Kringlu.
Veturinn 2015 er ein strætisvagnaleið, nr. 5, að skipulagssvæðinu. Flutningur aðalskiptistöðvar Strætó er fyrirhugaður á Umferðarmiðstöðvarreit (BSÍ) og breytingar strætisvagnaferða í tengslum við það. Munu væntanlega verða greiðari almenningssamgöngur að skipulagssvæðinu, m.a. m.t.t. markmiða í nýju aðalskipulagi.

1.4.4 Jarðvegur og grunnur

Á svæðinu er víða töluvert jarðvegsdýpi, um 4 - 6 metrar. Þar er mýrlendi að hluta og land tiltölulega slétt. Um miðbik svæðisins eru för og grunnar eftir um 60 braggabyggingar sem reistar voru á svæðinu á styrjaldarárunum.
Almennt er hæð grunnvatns á svæðinu um 1 – 2 metrum undir jarðvegsyfirborði og grunnvatnsstreymi niður í Vatnsmýri. Ekki eru þekktar sprungur á skipulagssvæðinu.



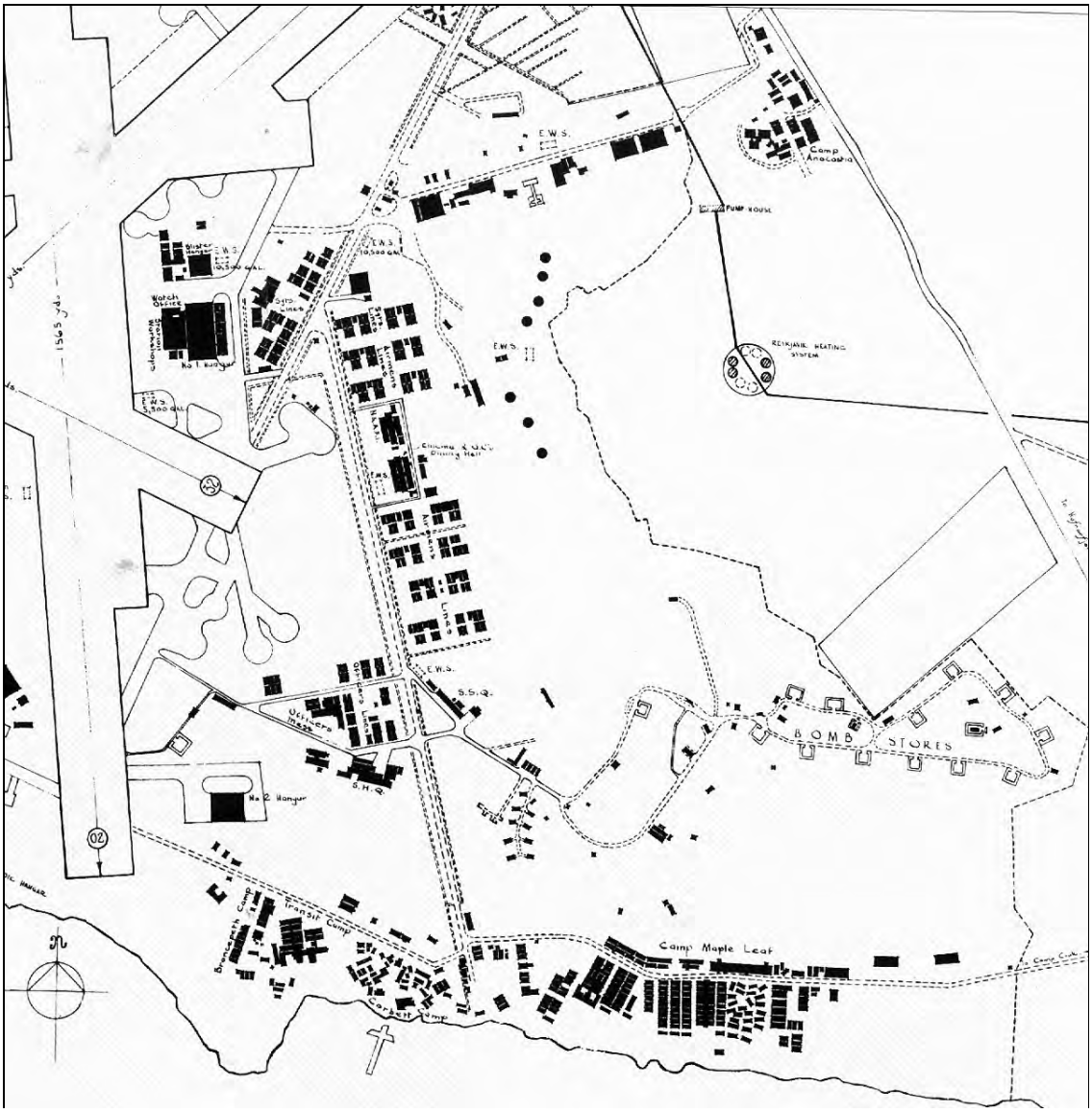
Mynd 6. Jarðvegsdýpt.

Mynd 7. Yfirlit yfir grunnvatnsrennsli á Vatnsmýrarsvæðinu [Heimild Vatnaskil].

1.5 Saga og verndarákvæði

1.5.1 Saga uppbyggingar og skipulags

Umrætt svæði var hluti Skildinganesjarðar. Þar voru bæirnir Nauthóll og Víkursel í nánd.
Saga setuliðsins er greipuð í svæðið og hafa stríðsminjar í borgarlandinu fyrst og fremst varðveist í Öskjuhlíð og Vatnsmýri. Á sjálfu skipulagssvæðinu er vatnstankur sem síðar var notaður sem kartöflugeymsla, ásamt gólfum og grunnum undan bröggum. Mjög mjörg mannvirki sem kortlögð voru árið 1944 eru horfin.
Götur fylgja stefnu gömlu bragga.



Mynd 8. Skipulagssvæðið árið 1944. Kort gert af breska flughernum.

Mynd 8. Grænir puntar eru fornleifar sem tilheyra Reykjavíkurjörðinni, bláir eru fornleifar sem tilheyra Skildinganesi, rauðir punktar eru herminjar.

Mynd 9. Skráðar fornleifar á skipulagssvæði og næsta nágrenni.

1.6 Fornleifar

Samkvæmt Lögum um menningarminjar nr. 80/2012 hefur verið unnin fornleifaskráning.
Í fornleifaskráningu, sem unnin var hjá Minjasafni Reykjavíkur árið 2006, eru upplýsingar um fornleifar, herminjar og aðrar menningarminjar á skipulagssvæðinu og nágrenni. Sjá mynd 9.

- Reykjavík 181285 5 -186: Herminjar. Á grænu svæði austan Hlíðarfótar voru um 60 braggar eða byggingar árið 1944 þegar kort var gert af svæðinu. Minjarnar eru horfnar, en enn má sjá för eftir nokkrar byggingar Herskálahverfis á loftmynd.
- Reykjavík 181285 5 – 177: Herminjar. Á mótum Flugvallavegar og Hlíðarfótar stóðu tveir braggar sem voru viðgerðarverkstæði og lager. Þeir voru síðar notaðir af Flugmálastjórn og eru nú horfnir.
- Reykjavík181285 5 – 178: Áður skotfærageymsla sem var flutt úr Hvalfirði eftir stríð og reist fyrir vélaverkstæði Flugmálastjórnar. Braggi þessi hefur verið fluttur á Minjasafn Reykjavíkur (óuppsettur).
- Skildinganes 181156 220 -118: Herminjar. Vatnstankur frá árinu 1944 í góðu ástandi. Tankurinn er steyptur með tvö op í toppinn. Jarðvegi var rutt að tankinum og tyrft yfir og er hann grasi gróinn.
- Skildinganes 181156 229 -130: Herminjar. Kampur við Hlíðarfót. Skálahverfið náði frá því sem nú er Hotel Natura (Loftleiðahótel) og suður með öllum Hlíðarfæti. Víða sést móta fyrir braggagrunnum á loftmynd.

Í 6. kafla fornleifaskráningar, Niðurstöður og mat, kemur m.a. fram að tóftir eftir bragga hafi ekki mikið gildi. Varðandi vatnsgeymana eru svipaðir vatnstankar í Öskjuhlíðinni sem eru ágætis fulltrúar fyrri vatnstanka hersins á þessu svæði. Í maí 2015 tekur Minjastofnun Íslands undir þessa niðurstöðu.

Komi í ljós fornminjar undir yfirborði jarðar í tengslum við framkvæmdir skal stöðva verkið og skýra Minjastofnun Íslands frá fundinum svo fljótt sem unnt er, sbr. 24. grein laga um menningarminjar nr. 80/2012.

1.7 Flugvöllur

Samkvæmt núgildandi aðalskipulagi er gert ráð fyrir að Reykjavíkurflugvöllur hopi í áföngum. Flugvallarstarfsemi dragist saman á skipulagstímabilinu, en íbúðarbyggð og atvinnustarfsemi aukist að sama skapi.
Gert er ráð fyrir að N-S brautin verði lögð af eftir 2022, svo skapa megi sem fyrst samfellt atvinnusvæði nyrst í Vatnsmýrinni sem samtengir háskólasvæðin, Landspítala og Vísindagarða. Gert er ráð fyrir að mögulegt verði að reka A–V flugbrautina til ársins 2024.
Fyrir liggja samþykktar Skipulagsreglur Reykjavíkurflugvallar frá árinu 2009 þar sem gerð er grein fyrir hæðartakmörkunum vegna flugumferðar.
Hindrunarfletir og öryggissvæði flugvallarins setja uppbyggingu á syðsta hluta svæðisins ákveðnar skorður. Gerð er grein fyrir þeim í gögnum deiliskipulags og nánar tekið á í sérskilmálum (sjá kafla 4.17). Deiliskipulagið er innan þeirra hæðartakmarkana sem tilgreindar eru í skipulagsreglum.

1.8 Hljóðvist

Gerðir hafa verið útreikningar á umferðarhávaða fyrir núverandi og áætlaða framtíðarumferð bíla skv. umferðartalningu (2010, 2012 og 2015) og umferðarspá. Viðmiðunargildi samkvæmt reglugerð um hávaða er 55dB.
Hávaði frá bílaumferð er að hluta til yfir viðmiðunarmörkum hávaðareglugerðar.
Hljóðvist vegna flugumferðar var einnig skoðuð. Hljóðstig frá flugumferð um Reykjavíkurflugvöll er undir kröfum reglugerðar um hávaða fyrir þegar starfandi flugvelli, en samkvæmt reglugerðinni má hljóðvist þá vera allt að 65 dB útivið.
Sjá nánar í skilmálum og fylgiskjali frá Eflu verkfræðistofu, Hljóðvistarskýrslu.

1.9 Veitur – lagnir - kvaðir

Nýjar veitulagnir eru í Nauthólsvegi sem tengjast inn á skipulagssvæðið.
Syðst á svæðinu eru hindrunarfletir og öryggishæð vegna flugvallar takmarkandi þáttur í uppbyggingu.

2 MEGINMARKMIÐ OG SKIPULAGSÁHERSLUR

- Að móta fjölbreytt íbúðarsvæði og góð búsetuskilyrði í margbreytilegu umhverfi og tvinna saman borgargötubyggð í vestri að opnari byggð að útivistarsvæði í austri, sem fangar andblæ borgarlífs, staðaranda og náttúru.

- Að styrkja bakland fyrir fjölþætta starfsemi þekkingarsamfélags og framtíðaruppbyggingu á HR svæði við meginásinn Nauthólsveg, sem glæðir umhverfið lífi að degi jafnt sem kvöldi.

- Að nýta nánd við Öskjuhlíð og auka tengsl byggðar og náttúrusvæða, íbúum og almenningi til hagsbóta og skapa öryggi fyrir útivistariðkendur.

- Að nýta land, orku og auðlindir á umhverfisvænan hátt með sjálfbærni að leiðarljósi og líta til samnýtingarmöguleika á aðstöðu og þjónustu í nágrenninu og vistvæns samgöngumáta.

- Að móta metnaðarfulla byggð þar sem sveigjanleiki og þróunarmöguleikar eru innibyggðir.

Deiliskipulagið er stefnumarkandi heildarsýn fyrir uppbyggingu á lóðinni og tengsl þess við nærliggjandi svæði. Sett eru fram ráðandi sjónarmið varðandi framtíðaruppbyggingu. Deiliskipulagsskilmálar skýra skipulagssjónarmið og er ætlað að tryggja að þau gangi eftir í uppbyggingu.

Mynd 10 Frá skipulagssvæðinu, sumar 2014.

3 LÝSING DEILISKIPULAGSTILLÖGU FYRIR LÓÐ HÁSKÓLAGARÐA HR

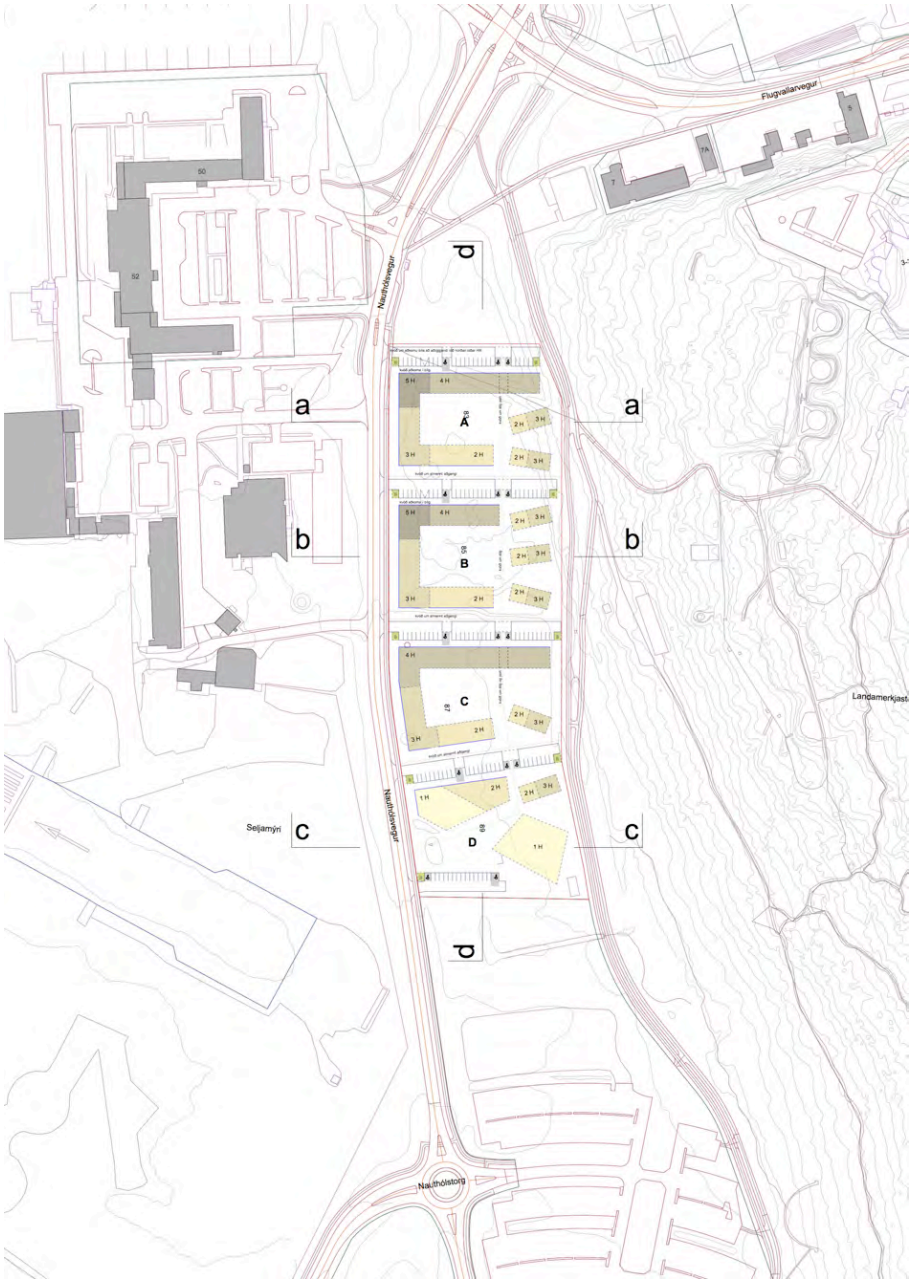
3.1 Deiliskipulagstillaga – lóð Háskólagarða HR

Með deiliskipulagi sem hér er sett fram er afmörkuð ný lóð, sem verður samtals um 3.2 ha að stærð.

Á deiliskipulagssvæðinu verði heimilt að byggja allt að 390 íbúðareiningar. Miðað er við fremur litlar íbúðir og einnig einstaklingsherbergi með sameiginlegri aðstöðu. Byggð er að mestu leyti 2 – 4 hæðir, fer hæst í 5 hæðir, en er 1 hæð syðst. Á jarðhæð íbúðarhúsa er gert ráð fyrir möguleika á dagvöruverslun og annarri þjónustu skv. nánari skilgreiningu í skilmálum. Gert er ráð fyrir möguleika á kjallara undir byggingum og inngörðum skv. nánari skilgreiningu í skilmálum. Fyrirhugaðar íbúðir verði aðallega ætlaðar til leigu og tímabundinnar búsetu fyrir nemendur og starfsfólk þeirra fyrirtækja sem starfa hjá HR og öðrum þekkingarfyrirtækjum í nágrenninu.

Syðst á skipulagssvæðinu er gert ráð fyrir hverfisþjónustu og leikskóla.

Í breyttu deiliskipulagi er áhersla lögð á vistvænar samgöngur í samræmi við Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 og er fjölda bílastæða breytt frá eldra deiliskipulagi frá 2008 í samræmi við það.



Mynd 11 Deiliskipulagstillaga – lóð Háskólagarða HR

3.2 Byggðarmynstur

Yfirbragð byggðarinnar er fjölskrúðugt borgarumhverfi. Til norðurs og vesturs, að borginni og Nauthólsvegi er randbyggð borgarhúsa sem myndar götumynd og vel afmarkað bæjarrými í góðum hlutföllum. Til austurs er form bygginga brotið upp í opnari byggð stakstæðra húsa og skapast þannig hrynjandi sem fléttast við útivistarsvæðið í Öskjuhlíð.
Lóðin skiptist upp í fjóra reiti. Hæstu byggingar eru nyrst og vestast á reitum A, B og C og trappast til suðurs. Byggingar eru lægri á reit D. Byggingarnar mynda kennileiti og einkennandi götumynd við Nauthólsveg og samsama sig aðlægri byggð til vesturs og norðurs.
Heildaryfirbragð nýrrar byggðar mun einkennast af nútímalegri og aðlaðandi byggð, sem fellur vel að umhverfi.
Núverandi skóla- og leikskólabyggingar Hjallastefnu verða fluttar á aðra lóð.

Mynd 12 Frá Nauthólsvegi að vistgötu- og torgrými.

3.3 Umferð og aðkomur

Kappkostað er að umferð verði örugg með hóflegum akstursshraða sem m.a. er haldið niðri með hraðahindrunum tengdum gönguleiðum yfir Nauthólsveg. Aðstæður fyrir hjólreiðar og gangandi eru góðar, öruggar og áhugaverðar. Við Nauthólsveg er nú 50 km hámarkshraði.
Aðkomur akandi að íbúðum eru um vistgötur frá Nauthólsvegi. Á vistgötum er miðað við 15 km hraða. Þar er og akstursaðkoma í bílakjallara vestast í vistgötu. Gott aðgengi er fyrir hjólandi og gangandi vegfarendur og hefur sú umferð forgang og er vistgata hækkuð í gangstéttarhæð við Nauthólsveg.
Aðalinngangar íbúða eru frá götum og aðkomustígum.
Þá eru sérstakir göngustígar og hjólastígar austan lóðarinnar við rætur Öskjuhlíðar.
Vel fer á því að Nauthólsvegur fái yfirbragð borgarumhverfis með götutrjám og samsíða bíla- og hjólastæðum.

Mynd 13 Frá Öskjuhlíð að vistgötu- og torgrými – inngarður í fjarska.

3.4 Útirými

Áhersla er lögð á aðlaðandi og vistlegt yfirbragð og gróðursæla ásýnd með vönduðu og samræmdu efnisvali.
Skipulagshugmynd byggir á fjölbreytileika bæjarrýmis og má skipta útirými svæðisins í meginatriðum í tvennt:
Annars vegar lífleg, vistgötu- og torgrými sem markast af byggingum svæðisins milli reita. Fyrir utan að vera aðkomur akandi, hjólandi og gangandi að íbúðum, er um þau tenging fyrir almenning að Öskjuhlíð og dvalarsvæði.
Hins vegar skjólgóð, friðsæl inngarðarými sem byggingar hvers reits A, B og C afmarka.
Frá norðri til suðurs, um reitina fjóra, fikrar sig innri stígur sem samtengir og virkjar rýmin og eykur á félagsleg tengsl. Stígurinn þjónar einnig sem aðkoma að stakstæðu húsunum og meðfram honum safnast ofanvatn.
Inngarðar vestan innri stígs hafa formfast borgaryfirbragð í anda randbyggðar, þar sem hver garður hefur sín einkenni og svip með aðstöðu fyrir útiveru, leiki, matjurtarækt, listskreytingar, gosbrunna og heitar setlaugar, svo eitthvað sé nefnt. Eystri útirýmin hafa náttúrulegra yfirbragð þar sem undirhlíðar Öskjuhlíðar “flæða” inn í garða sem geislast að útivistarsvæðinu.

3.5 Skuggavarp

JAFNDÆGUR KL. 10

SUMARSÓLSTÖÐUR KL. 10

JAFNDÆGUR KL. 13

SUMARSÓLSTÖÐUR KL. 13

JAFNDÆGUR KL. 16

SUMARSÓLSTÖÐUR KL. 16

Mynd 14 Skuggavarp á jafndægri í mars og september og á sumarsólstöðum í júní.

3.6 Bílastæði og hjólastæði

Áhersla er á vistvæna samgöngumáta. Við innganga við vistgötu – og torgrými eru bíla- og hjólastæði. Gott aðgengi er fyrir fatlaða frá bílastæðum, nálægt inngöngum og stígum. Hjólastæði eru einnig víðsvegar á reitum í hjólaskýlum og opnum grindum. Bílastæði á sjálfri lóðinni samnýtast. Þá er töluverður fjöldi bílastæða í nágrenninu, s.s. við HR, sem samnýtist. Auk bílastæða ofanjarðar er gert ráð fyrir bílageymslukjöllurum.
Vel færi á því að almenn bíla- og hjólastæði verði meðfram Nauthólsvegi á borgarlandi.

Mynd 15 Inngarður – séð úr porti frá Nauthólsvegi í átt að Öskjuhlíð.

Mynd 16 Yfirlit yfir svæðið, Háskólagarðar HR og ný byggð norðan þeirra – horft til suðausturs.

4 ALMENNIR SKILMÁLAR

4.1 Almennt

Skilmálar þessir gilda fyrir lóð Háskólagarða HR. Á lóðinni verða allt að 390 íbúðareiningar auk þjónustuhúsnæðis og leikskóla.

4.2 Hönnun mannvirkja

Aðaluppdrættir, sem lagðir eru fyrir byggingarfulltrúa, skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð og skilmála þessa og önnur lög, reglur og staðla sem til greina kunna að koma.

4.3 Mæliblöð og hæðarblöð

Mæliblöð sýna nákvæma stærð lóðar, lóðamörk, byggingarreiti húsa, fjölda bílastæða og kvaðir ef einhverjar eru, svo sem varðandi ofanvatnsmeðhöndlun. Hæðarblöð sýna hæðir mannvirkja Reykjavíkurborgar við lóðamörk (G) og á lóðamörkum fjær götu (L). Hæðartölur (K) koma fram og eru leiðbeinandi fyrir aðkomuhæð. Á mæliblaði er ennfremur sýnd lega vatns- og frárennslislagna og inntakshliðar fyrir rafmagn og heitt vatn.

4.4 Byggingarreitir og byggingarlínur

Byggingarreitir eru sýndir á mæliblöðum og deiliskipulagsuppdrætti og skulu byggingar standa innan þeirra. Þó mega einstaka minniháttar byggingarhlutar s.s. þakskegg, skyggni, svalir, og flóttastigar, ásamt gluggafrágangi sem felur í sér útkrögun, skaga út fyrir byggingarreit.
Byggingarreitur er táknaður með brotnum línum og heilum þykkum línum, byggingarlínum. Byggingarlína (heil, þykk) ákvarðar staðsetningu húss á lóð og er bindandi. Húsveggur skal fylgja byggingarlínu, þó gera megi ráð fyrir minni háttar inn- / útskotum sem ekki rýra heildarform byggingar.
Hámarksstærð er gefin upp í töflu 3 í kafla 4.18.
Kjallarar eru heimilir undir húsum og inngörðum.

4.5 Húshæðir og þök

Húshæð er gefin upp sem hámarkshæð byggingar (á sniðum) yfir leiðbeinandi aðkomukóta (K) (á sniðum og skilmálateikningu). Efsti hluti þaks má ná upp í uppgefna hámarkshæð, en getur verið lægri. Ekki er heimilt að yfirstíga leiðbeinandi kóta syðst á svæðinu ef hámarkshæðir yfir aðkomukóta eru nýttar til fullnustu sbr. kafla 4.17 og sérákvæði.
Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak mega þó fara upp fyrir hámarkshæð sem fram kemur á sniðum, t.d. lyftuhús, þakgluggar og tæknibúnaður. Þó mega hæðir bygginga / byggingarhluta aldrei yfirstíga hámarkshæðir sem tilgreindar eru í Skipulagsreglum Reykjavíkurflugvallar frá 2009. Uppgefinn hæðafjöldi er hámark. Sjá snið deiliskipulags og töflu 3.
Þök skulu að jafnaði vera flöt. Þegar talað er um flöt þök er átt við þök með lágmarksþakhalla eftir því sem tæknilegar útfærslur og reglugerðarákvæði krefjast.

4.6 Aðkomur í byggingar, inngangar og aðgengi í garð

Lögð er áhersla á að Nauthólsvegur fái yfirbragð borgarumhverfis og að bæjarrými götunnar og nýrra vistgatna verði líflegt og öruggt. Aðalinngangar í íbúðir eru frá götum og bíla- og hjólastæðum um hálfopinber rými og litla forgarða við jarðhæðaríbúðir.
Gott aðgengi er enn fremur frá íbúðum að inngörðum sem eru annars konar útirými en vistgöturými ð.
A.m.k. ein aðkoma skal vera á hverri hlið randbyggðar frá götum (úr norðri, vestri og suðri) um inngang stigahúss eða um port í gegnum byggingu. Þannig er m.a. fylgt eftir sjónarmiðum um borgaryfirbragð og líflegt bæjarrými.
Allir íbúar randbyggðar skulu hafa gott aðgengi að inngörðum um a) gegnumgangandi stigahús á jarðhæð, b) port í gegnum byggingu, eða c) við húsgafl endastigahúsa. Þetta er til að fylgja eftir sjónarmiðum um notaleg garðrými sem stuðla að samkennd og vellíðan íbúa.

4.7 Útlit og yfirbragð bygginga

Vandað skal til allrar hönnunar og frágangs bygginga. Þess skal gætt að byggingar falli sem best að landi og taki upp landhalla þar sem við á.
Útveggir bygginga skulu vera úr sígildum, viðhaldsvænum og varanlegum byggingarefnum, sem falla vel að umhverfi staðarins.
Þök eru sýnileg víða að og skulu meðhöndluð á vandaðan sjónrænan hátt, með tilliti til ásýndar og upplifunar þeirra sem á þau horfa. Sum þök þjóna hugsanlega hlutverki útisvæðis og skulu þau hönnuð með hliðsjón af því og yfirborð ýmist timburklætt, hellulagt, eða með gróðurþekju.
Við efnisval fyrir byggingar og lóðir skal leitast skal við að velja efni út frá vistspori þess, þ.e. umhverfisáhrifum efnisins yfir allt vistferli þess, að teknu tilliti til rekstrarkostnaðar.

4.8 Útlit og yfirbragð lóða

Vandað skal til allrar hönnunar og frágangs lóða.
Áhersla er lögð á að inngarðar hvers reits fái einkennandi yfirbragð.
Við frágang lóðar við stakstæð hús austan innri stígs skal leitast við að halda í náttúrulegan gróður og einkenni lands eins og kostur er og tengja þannig sjónrænt við ásýnd útivistarsvæðis Öskjuhlíðar.
Í botni tveggja nyrstu vistgatna þarf að huga að ráðstöfunum vegna hæðarmismunar, t.d. stoðveggja,trappa og landmótunar. Öll mannvirki lóða skulu falla vel að landi og hugað að vönduðum útfærslum.
Gert er ráð fyrir forgörðum vestan og sunnan randbyggðar. Þeir skulu afmarkaðir með skýrum hætti, t.d. steyptum veggjum í sethæð. A.m.k. 50 % yfirborðs forgarða skal vera gegndræpt. Á svæði innan lóðar, milli forgarða og borgarlands að Nauthólsvegi, er gert ráð fyrir möguleika á hljóðtálmum, s.s. steyptum veggjum eða samsvarandi landmótun. Ekki skal þó gera ráð fyrir hefðbundnum jarðvegsmönum.
Frágangur og hönnun forgarða og svæðis milli þeirra og borgarlands að Nauthólsvegi skal vera heildstæð fyrir allt svæðið.

4.9 Lýsing

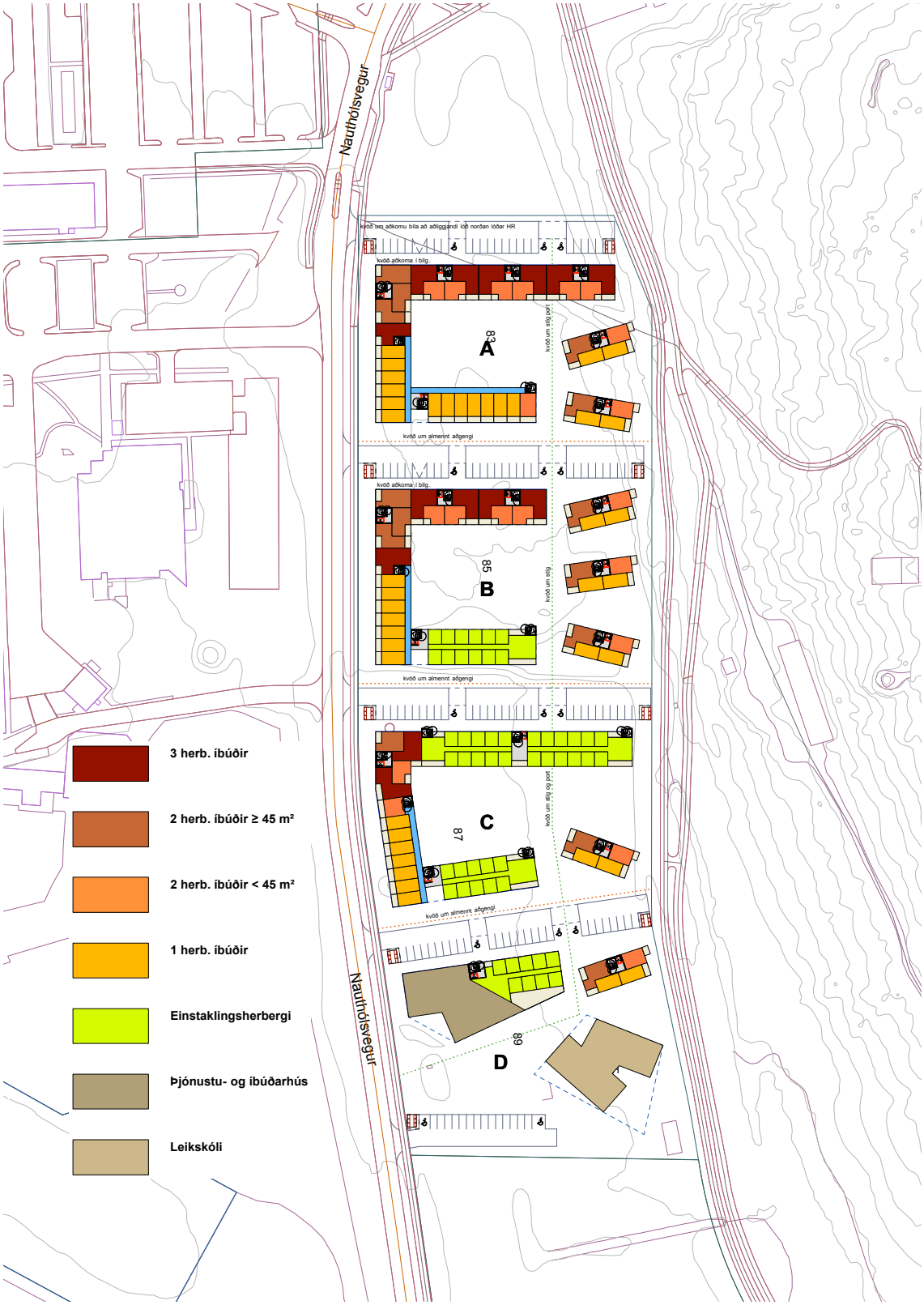
Áhersla er lögð á lágmörkun ljósmengunar frá byggingum og á lóð. Forðast skal óþarfa lýsingu umfram það sem nauðsynlegt er til að tryggja öryggi á lóðinni.

4.10 Íbúðarstærðir og – gerðir

Íbúðir lóðarinnar eru námsmannaíbúðir og leiguíbúðir tengdar starfsemi HR og þekkingarfyrirtækja í nágrenni.
Almennt er gert ráð fyrir fremur litlum íbúðareiningum á bilinu um 25 - 85 m^2. Dreifing íbúðarstærða og -gerða er ekki bundin og getur verið mismunandi eftir reitum. Uppgefnar íbúðarstærðir í greinargerð þessari og töflum 1 og 2 eru til viðmiðunar fyrir eftirfarandi íbúðargerðir:
Einstaklingsherbergi með sameiginlegri aðstöðu (um 25 m^2), 1 herb. íbúð (um 35 m^2), minni 2 herb. íbúð (undir 45 m^2), stærri 2 herb. íbúð (um 55 m^2) og 3 herb. íbúð (um 75 m^2).
Til að áætla þörf bíla- og hjólastæða er gefin upp mögulegleg dreifing og hlutföll íbúðarstærða/-gerða. Ef ná á hámarksfjölda, 390 íbúðum, verða stærri íbúðir (45 m^2 og stærri) um fjórðungur íbúða og minni íbúðir um þrír fjórðu af heildaríbúðarfjölda. Tölur samkvæmt töflu 1 miðast við þá skiptingu og eru leiðbeinandi.

TAFLA 1 - ÍBÚÐARSTÆRÐIR OG FJÖLDI, LEIÐBEINANDI TÖLUR

	3 herb. íb.	2 herb.≥45 m²	2 herb.<45 m²	1 herb. íb.	einst.herb.	Samtals
Reitur A	23	21	29	39	0	**112**
Reitur B	17	20	28	27	23	**115**
Reitur C	7	6	11	25	95	**144**
Reitur D	0	2	4	4	9	**19**
Samtals	**47**	**49**	**72**	**95**	**127**	**390**



Mynd 17 Skýringarmynd – dæmi um skiptingu íbúðagerða.

4.11 Bílastæði

Bílastæði skipulagssvæðisins verða ofanjarðar að hluta og í bílgeymslum neðanjarðar að hluta. Þau samnýtast fyrir lóðina í heild.
Bílastæði ofanjarðar verða að hámarki 135. Þau eru staðsett við vistgötu- og torgrými milli reita og við akstursaðkomu leikskóla, syðst á svæði, sbr. deiliskipulagsuppdrátt.
Bílastæði neðanjarðar verða í bílgeymslukjöllurum undir inngörðum. Akstursaðkomur að þeim verða frá vistgötum við norðvestur horn bygginga sbr. deiliskipulagsuppdrátt. Á deiliskipulagsuppdrætti er miðað við að bílakjallarar séu undir tveimur nyrstu reitum. Ef gert verður ráð fyrir bílakjallara undir reit C skal innkeyrsla vera á sambærilegum stað við norðvestur horn.

Bílastæðafjöldi (ofan- og neðanjarðar) fyrir skipulagssvæðið í heild reiknast skv. eftirfarandi:
Fyrir íbúðir 45 m^2 og stærri (séreign) skal gera ráð fyrir einu stæði fyrir hverja íbúð. Fyrir íbúðir minni en 45 m^2 (séreign) skal gera ráð fyrir 0,2 stæði fyrir hverja íbúðareiningu. Fyrir þjónustu-/atvinnuhúsnæði er miðað við eitt bílastæði fyrir hverja 100 m2 húsnæðis ofanjarðar. Ofangreindar stærðir húsnæðis miðast allar við a-rými skv. ÍST 50. Ekki eru reiknuð bílastæði sérstaklega fyrir leikskóla, en bílastæði vestan hans nýtast honum og geta einnig samnýst fyrir þjónustuhúsnæði. Ennfremur bílastæði sunnan hans þar sem nú eru bílastæði HR. Miðað við íbúðafjölda og stærðarsamsetningu skv. töflu 1 verða alls 165 stæði á lóð háskólagarða HR (ofan- og neðanjarðar). Ef íbúðafjöldi og / eða stærðarsamsetning breytist þarf að umreikna bílastæðafjölda m.v. ofangreint.

Fyrir 390 íbúðareiningar skal gera ráð fyrir 17 stæðum að lágmarki fyrir hreyfihamlaða, þar af 4 af stærri gerð sbr. byggingarreglugerð. Heimilt er að hafa hluta bílastæða fatlaðra í bílgeymslum neðanjarðar, en ofanjarðar skulu þau vera 14, þar af a.m.k. 4 stæði af stærri gerð sbr. deiliskipulagsuppdrátt. Ef fjöldi íbúða verður undir 390 skal reikna nauðsynlegan fjölda bílastæða fatlaðra skv. 6.2.4 gr. og töflu 6.01 í byggingarreglugerð. Reikna skal nauðsynlegan fjölda bílastæða fatlaðra fyrir þjónustuhúsnæði skv. töflu 6.02 í sama kafla.

4.12 Hjólastæði

Gera skal ráð fyrir 2 hjólastæðum fyrir hverja íbúð 45 m^2 og stærri (séreign) og 1 stæði fyrir hverja íbúð minni en 45 m^2 (séreign). Fyrir þjónustu-/ atvinnuhúsnæði er miðað við eitt hjólastæði fyrir hverja 100 m^2 húsnæðis ofanjarðar. Ofangreindar stærðir húsnæðis miðast allar við a-rými skv. ÍST 50. Hjólastæðin verða nálægt inngöngum bygginga, í inngörðum og í bílastæðakjallara, í hjólaskýlum og hjólagrindum. Lokaðar hjólageymslur eru innan byggingarreits bygginga sem hluti þeirra á jarðhæð eða í kjallara. Opin hjólaskýli og hjólagrindur á lóð skulu samræmd í hönnun og útfærslu.

TAFLA 2 - BÍLASTÆÐI OG HJÓLASTÆÐI
Reikniforsendur fyrir neðangreindum fjölda bíla- og hjólastæða byggja á leiðbeinandi íbúðatölum í töflu 1 og áætluðu magni þjónustuhúsnæðis. Ef íbúðafjöldi og / eða stærðarsamsetning breytist frá töflu 1 þarf að umreikna fjölda bílastæða og hjólastæða skv. kafla 4.11 og 4.12.

BÍLASTÆÐI
1 stæði fyrir íbúðir ≥45 m² - 0,2 stæði fyrir íbúðir <45 m²
1 stæði fyrir hverja 100 m2 þjónustu-/atvinnuhúsnæðis ofan jarðar

	3 herb. íb.	2 herb.≥45 m²	2 herb.<45 m²	1 herb. íb.	einst.herb.	Fj. bílast.
Íbúðir	47	49	14,6	19	25,4	**155**
Þjónusta				1000	m2	**10**
Heild						**165**

HJÓLASTÆÐI
2 stæði fyrir íbúðir ≥45 m² - 1 stæði fyrir íbúðir <45 m²
1 stæði fyrir hverja 100 m2 þjónustu-/atvinnuhúsnæðis ofan jarðar

	3 herb. íb.	2 herb.≥45 m²	2 herb.<45 m²	1 herb. íb.	einst.herb.	Fj. hjólast.
Íbúðir	94	98	72	95	127	**486**
Þjónusta				1000	m2	**10**
Heild						**496**

4.13 Sorpgeymslur/sorpskýli og endurvinnsla

Aðstaða til flokkunar sorps m.t.t. endurvinnslu verður á aðgengilegum losunarstöðum.
Sú aðstaða og geymsla sorps skal rúmast innan byggingarreita og / eða á merktum reitum innan lóðar samkvæmt eftirfarandi:

Almennt skal gera ráð fyrir sorpgeymslum á jarðhæð innan byggingarreita, t.d. í tengslum við innganga og / eða port.
Heimilt er að koma fyrir neðanjarðarsorpgámum (djúpgámum) á merktum reitum við horn Nauthólsvegar og vistgatna og við aðkomu að leikskóla. Neðanjarðarsorpgámar geta leyst af hólmi hluta sorpíláta randbyggðar / þjónustuhúsnæðis / leikskóla. Ekki er heimilt að reisa sorpskýli ofanjarðar á þessum reitum við Nauthólsveg. Gera skal ráð fyrir fjölda úrgangsflokka í neðanjarðarsorpgámum skv. reglum Reykjavíkurborgar.
Við enda vistgatna eru merktir reitir fyrir sorpgeymslur neðanjarðar (djúpgáma) eða ofanjarðar (sorpskýli / sorpgerði). Ef um ofanjarðarsorpskýli er að ræða skal við hönnun huga sérlega að ásýnd og yfirbragði þ.a. að mannvirkin falli vel að umhverfi við rætur útivistarsvæðis Öskjuhlíðar. Þar sem um landhalla er að ræða er mælst til þess að skýli verði felld í land.
Heimilt er að gera ráð fyrir sorpgeymslum innan byggingarreita stakstæðra húsa. Huga þarf þó að kröfum sorphirðu borgarinnar um hámarksfjarlægð og aðgengi frá sorpbíl.
Stakstæðar sorpgeymslur skulu samræmdar í hönnun og útfærslu.

Mynd 18 Dæmi um neðanjarðarsorpgáma.

4.14 Umhverfismál – ofanvatnslausnir

Kappkostað verði að halda neikvæðum áhrifum á umhverfið í lágmarki og leysa tæknileg atriði með vistvænum hætti.
Þá mun góð orkunotkun bygginga m.a. endurspeglast í formi, einangrun og efnisnotkun, þar sem litið er til vistvænnar byggingartækni og mannvirkjagerðar og þ.a.l. sparnað til framtíðar í rekstri og viðhaldi.
Við val á yfirborðsefnum skal tekið mið af vistspori þeirra, þ.e. umhverfisáhrifum yfir allt vistferlið.
Frá umhverfissjónarmiði er jákvætt að byggingarlandið sé raskað land.

Kvöð er um að ofanvatn sé leitt af svæðinu í jörðu og skili sér þannig inn í grunnvatnsrennslið. Vegna þess hversu jarðvegur er þéttur mun ofanvatnskerfi OR taka við, þegar að sítrunarmannvirki innan lóðar hafa ekki undan. Einungis er heimilt að nota ofanvatnskerfi OR í undantekningartilvikum.

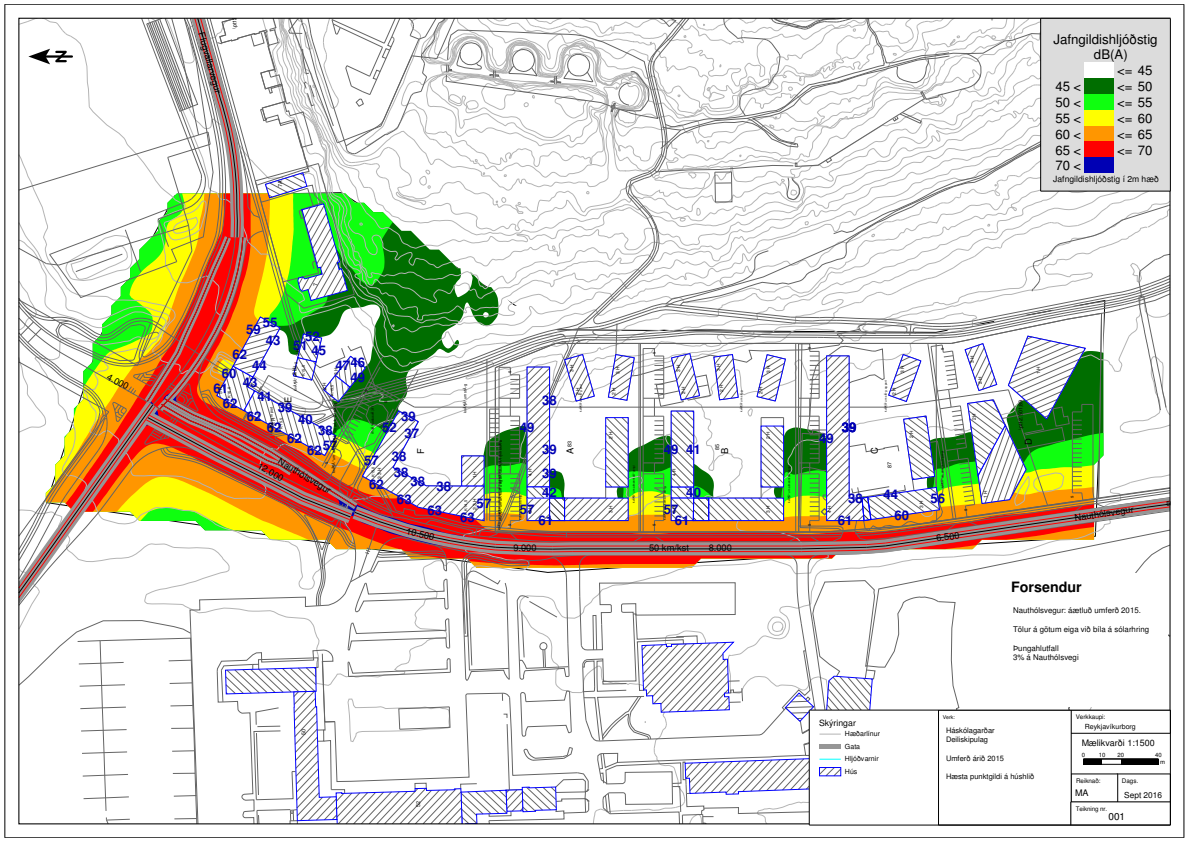
Ofanvatni af bílastæðum og öðrum flötum þar sem hætta er á olíumengun afrennsli skal hreinsa í olíuskilju áður en það er leitt ofan í jörðu. Þaðan rennur vatnið í síubeð með sérstakri sandblöndu þar sem lokahreinsun fer fram. Nægt holrými verður tryggt ofan við beðið til að taka við vatnsmagni í hönnunarúrkomu, en umframvatni úr sand- og olíuskiljunum verður beint í síubeðið. Síubeðið safnar í sig mengunarefnum. Þar sem því verður viðkomið verður ofanvatni af bílastæðum veitt beint í grasi vaxnar rennur með síulagi undir þar sem það hreinsast beint. Þegar jörð er frosin mun vatnið eiga greiða leið í niðurföll og að fráveitukerfinu.

4.15 Hljóðvist

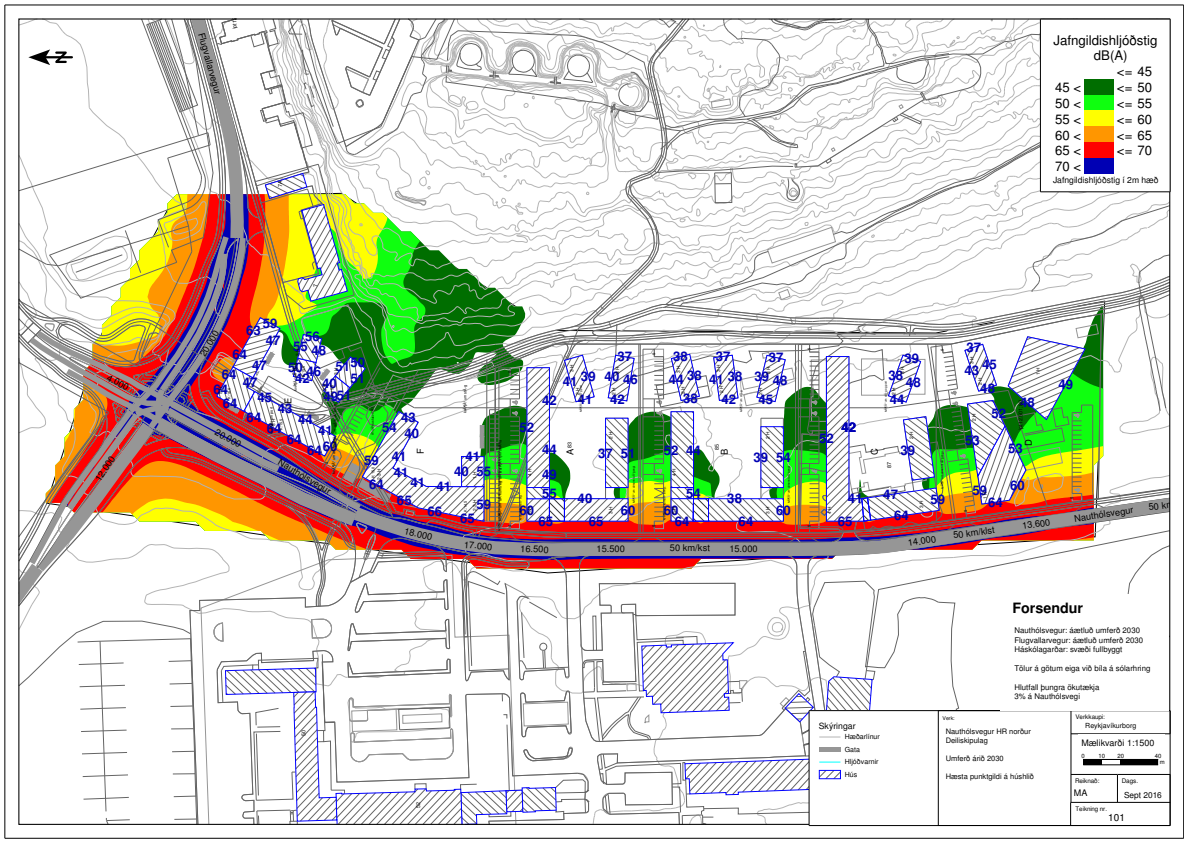
Unnin hefur verið hljóðvistarskýrsla fyrir svæðið dags. 18.05.2015, uppfærð í september 2016, sem byggir á reglugerð um hávaða nr. 724/2008. Helstu hávaðauppsprettur á svæðinu eru umferð ökutækja vestan við reitinn og flugumferð um Reykjavíkurflugvöll. Svæðið er því útsett fyrir umferðarhávaða og þ.a.l. hefur í deiliskipulaginu verið unnið eftir þeirri hugmynd að leysa hljóðvist með afstöðu og lögun byggingar gagnvart umferðargötum. Hljóðvist við byggingar skal reikna sérstaklega þegar frumdrög endanlegra bygginga liggja fyrir og skal tryggt að á öllum lóðum séu kröfur um hljóðvist uppfylltar. Byggingar þarf einnig að hanna sérstaklega m.t.t. hljóðvistar innanhúss.
Við lóðina reiknast hljóðstig yfir LAeq = 55 dB við húshliðar sem snúa að Nauthólvegi. Samkvæmt reglugerð um hávaða nr. 724/2008, 1. mgr. 5. gr. geta skipulagsyfirvöld ákveðið að í stað viðmiðunarmarka reglugerðarinnar gildi um íbúðarhúsnæði á afmörkuðum svæðum staðallinn ÍST 45:2003 (nú ÍST 45:2011). Í flokki C í staðlinum má sjá lágmarksviðmið fyrir nýjar íbúðir. Samkvæmt staðlinum skal hljóðstig á útisvæðum og fyrir utan glugga á a.m.k. einni húshlið að vera undir LAeq = 50 dB.

Í deiliskipulagi er sýnt hvernig kröfur um hljóðstig utandyra verða uppfylltar með lögun og afstöðu bygginga. Ekki er tryggt að minnstu íbúðareiningar muni ná í gegnum bygginguna og munu því ekki uppfylla kröfuna um eina hljóðláta hlið. Í slíkum tilfellum skal beita mótvægisaðgerðum með því að staðsetja glugga þannig að þeir snúi að lokuðum svölum á a.m.k. einu svefnherbergi. Staðseting og lögun byggingar hefur verið mótuð þannig að sameiginlegt dvalarsvæði á lóð er með hljóðstig undir LAeq = 50 dB. Í hönnun fer fram nákvæm útfærsla mótvægisaðgerða og þarf að staðfesta í hljóðskýrslu að valdar lausnir fyrir útveggi og svalir, s.s. svalalokanir, uppfylli kröfur um hljóðstig við byggingar og útisvæða á svölum.

Niðurstöður útreikninga á hljóðstigi má sjá á meðfylgjandi hljóðkortum. Sjá einnig fylgiskjalið Hljóðvistarskýrsla, Efla verkfræðistofa.



Mynd 19 Hljóðkort. Hljóðstig í 2 m hæð. Núverandi umferðarmagn 2015. Heimild Efla verkfræðistofa.



Mynd 20 Hljóðkort. Hljóðstig í 2m hæð. Framtíðar umferðarmagn 2030. Heimild Efla verkfræðistofa.

4.16 Veitur - lagnir - kvaðir

Á götum og gönguleiðum skipulagssvæðisins er kvöð um almennt aðgengi.
Kvöð er um aðkomu slökkviliðs – og sjúkrabíla og flutningabíla, um vistgötu, úr suðri, að innri stíg.
Á nyrstu vistgötu lóðar Háskólagarða HR er kvöð um aðkomu fyrir umferð bíla, hjólandi og gangandi að lóð grunnskóla, sem fyrirhugaður er á svæði Reykjavíkurborgar norðan lóðar Háskólagarða HR.

4.17 Hindrunarfletir – öryggissvæði

Hámarkshæð mannvirkja syðst á skipulagssvæði er m.a. takmörkuð vegna hindrunarflata flugumferðar, öryggissvæðis Reykjavíkurflugvallar sbr. mynd. Ekki má yfirstíga leiðbeinandi aðkomukóta skv. skilmálateikningum/sniðum á reit C og D, ef hámarkshæðir yfir aðkomukóta skv. sniðum eru nýttar til fullnustu. Gerð er nánari grein fyrir hæðartakmörkunum er gerð nánari grein í sérskilmálum.

Mynd 21 Hámarkshæð mannvirkja skv. Skipulagsreglum Reykjavíkurflugvallar.

4.18 Tölulegar upplýsingar

Stærðir bygginga samkvæmt töflu 3 eru hámarksstærðir fyrir lóð Háskólagarða HR. Heimilt er að byggja minni hús. Í stærðartöflu eru a- og b-rými skilgreind saman. Hlutfall b-rýma af þeirri stærð er ekki bundið, heldur háð útfærslum hverju sinni.

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

	Hámarksstærðir m2						
	Ofanjarðar		Neðanjarðar		Heildarstærð	Hæðarfjöldi	Húsgerð
	a- og b-rými	c-rými	kj. undir bygg.	bílakjallari			
Reitur A							
A1	4820		1130		5950	4-5	Randbyggð norður*
A2	1500	150	500		2150	3	Randbyggð vestur
A3	930	445	465		1840	2	Randbyggð suður
A4	610	100	240		950	2-3	Stakstæð hús*
A5	610	100	240		950	2-3	Stakstæð hús*
bílakjallari				1600	1600		
A Samtals	**8470**	**795**	**2575**	**1600**	**13440**		
Reitur B							
B1	3640		835		4475	4-5	Randbyggð norður
B2	1725	150	575		2450	3	Randbyggð vestur
B3	930	445	465		1840	2	Randbyggð suður
B4	610	100	240		950	2-3	Stakstæð hús
B5	610	100	240		950	2-3	Stakstæð hús
B6	610	100	240		950	2-3	Stakstæð hús
bílakjallari				1900	1900		
B Samtals	**8125**	**895**	**2595**	**1900**	**13515**		
Reitur C							
C1	4960		1240		6200	4	Randbyggð norður
C2	1620	150	540		2310	3	Randbyggð vestur
C3	820	390	410		1620	2	Randbyggð suður
C4	610	100	240		950	2-3	Stakstæð hús
bílakjallari				1600	1600		
C Samtals	**8010**	**640**	**2430**	**1600**	**12680**		
Reitur D							
D1	1455	200	1050		2705	1-2	Þjónustu- og íbúðarhús
D2	610	100	240		950	2-3	Stakstæð hús
D3	800		800		1600	1	Leikskóli
D Samtals	**2865**	**300**	**2090**		**5255**		

Heildarstærðir og nýtingarhlutfall

A, B, C, D	**27470**	**2630**	**9690**	**5100**	**44890**	**lóðarstærð**
Nýtingarhl.	**0,86**	**0,08**	**0,30**	**0,16**	**1,41**	**31821**

Samtals stærð ofanjarðar án c-rýmis, m2:	27470	Nýtingarhlf.	0,86
Samtals stærð án c-rýmis og bílakjallara, m2:	37160	Nýtingarhlf.	1,17
Samtals stærð án c-rýmis, m2:	42260	Nýtingarhlf.	1,33
Heildarstærð, a-, b- og c-rými, ofan- og neðanj., m2:	44890	Nýtingarhlf.	1,41

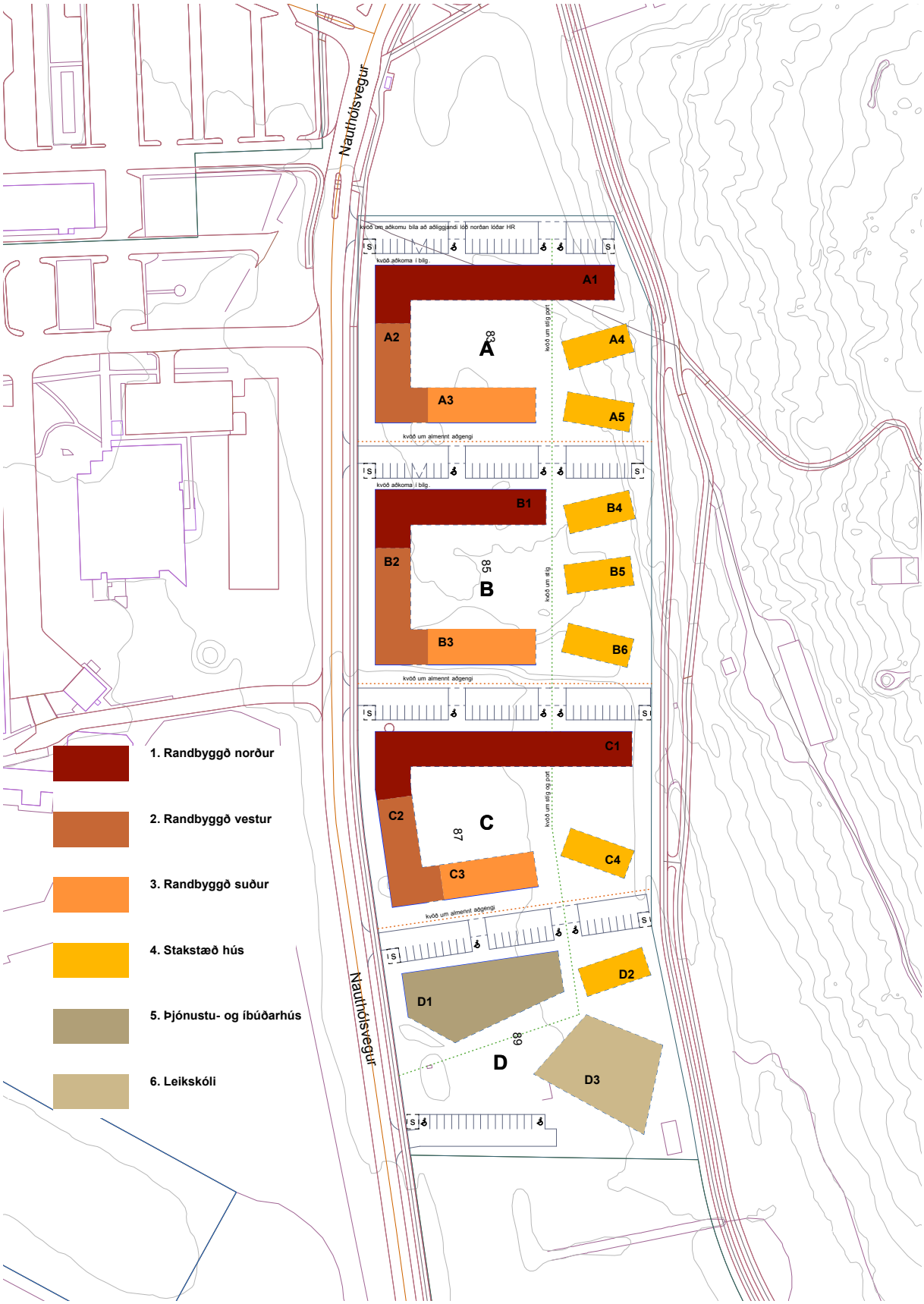
* Vegna landhalla mun hluti jarðhæðar nyrstu húsa fara undir jörðu.
Jarðhæðir þeirra eru engu að síður gefnar upp sem m2 ofanjarðar til samræmis við önnur hús.

4.19 Byggð

Byggð Háskólagarða HR skiptist í fjóra reiti. Þrír nyrstu reitirnir skiptast í randbyggð í vestri og stakstæð hús í austri. Á syðsta reit er lægri byggð með þjónustu- og íbúðarhúsi, stakstæðu húsi og leikskóla.

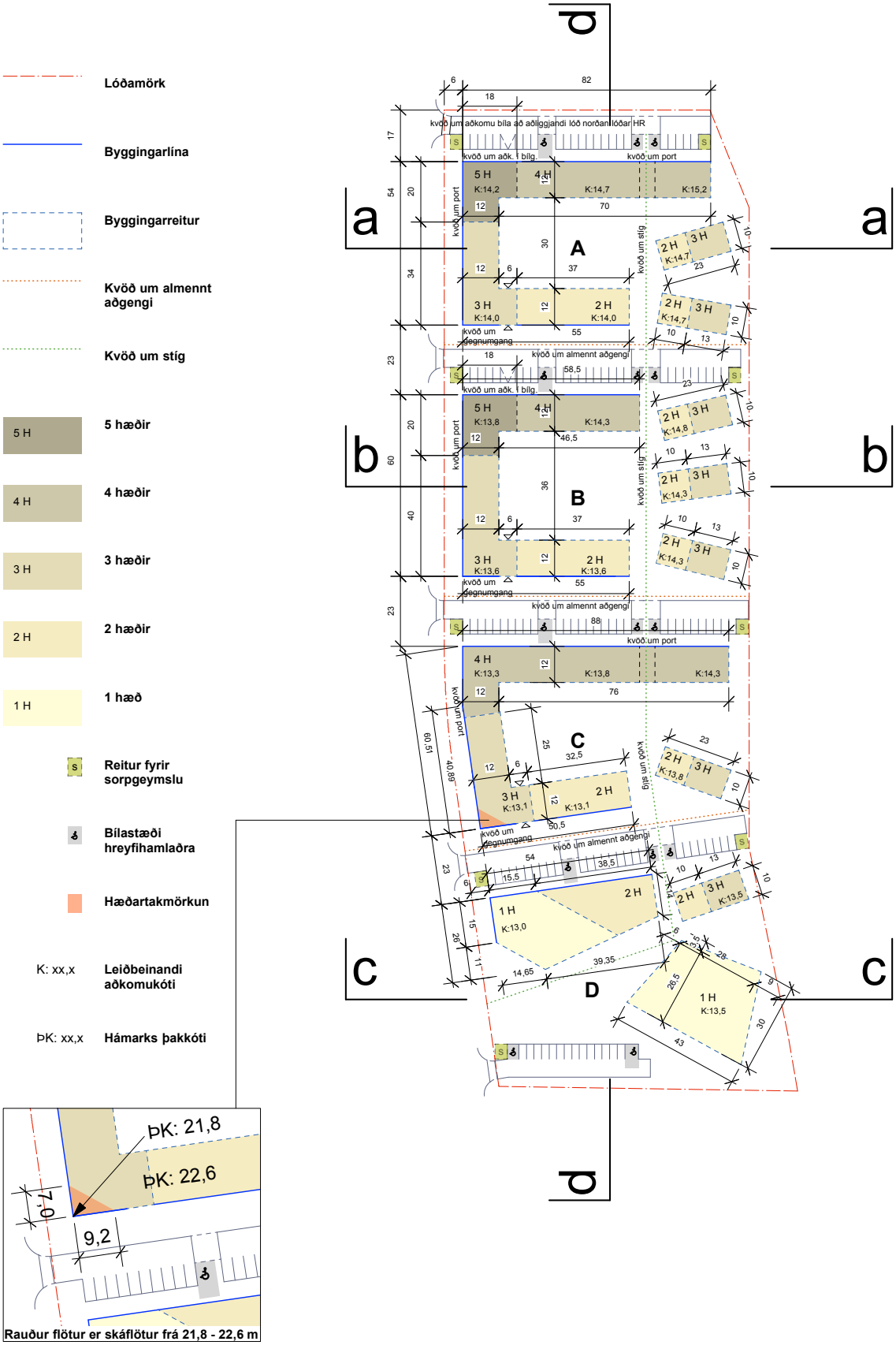
Húsgerðir í byggð eru eftirfarandi og er gerð grein fyrir þeim í sérskilmálum:

1. Randbyggð norður
2. Randbyggð vestur
3. Randbyggð suður
4. Stakstæð hús
5. Þjónustu- og íbúðarhús
6. Leikskóli

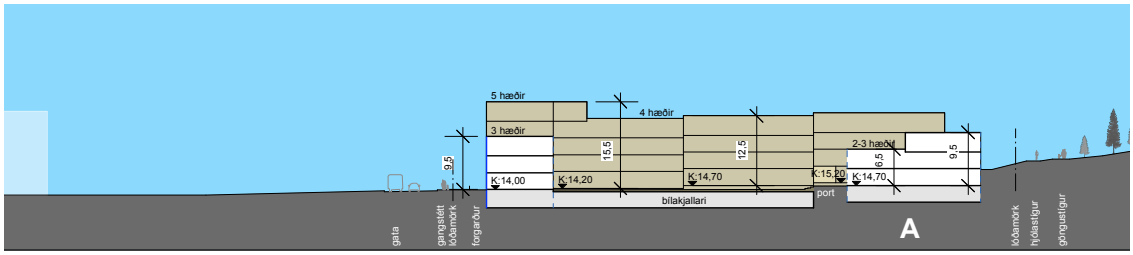


Mynd 22 Skýringarmynd - yfirlit húsgerða.

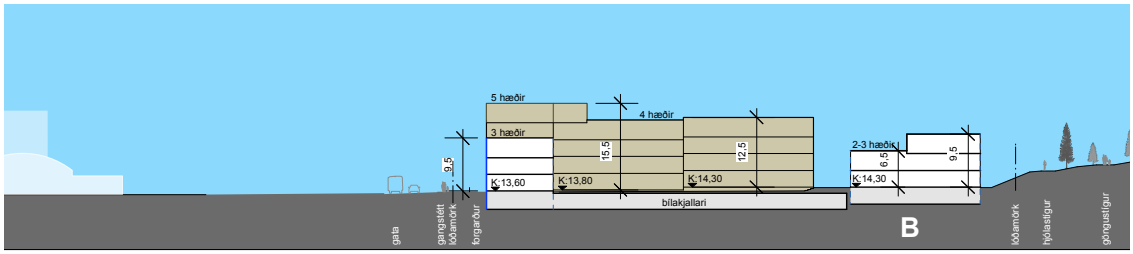
5 SÉRSKILMÁLAR



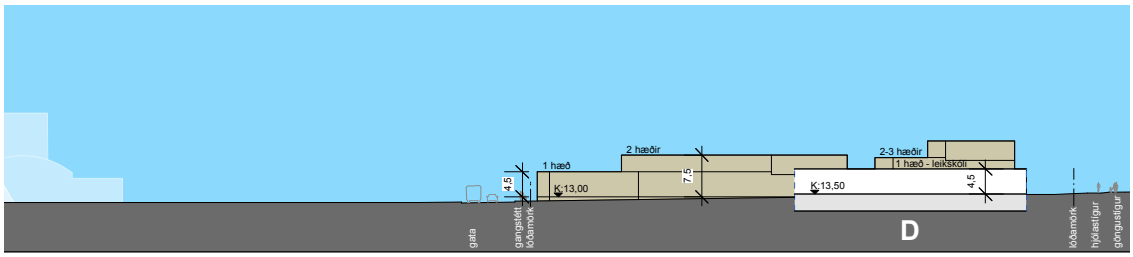
Mynd 23 Skilmálateikning. Grunnmynd.



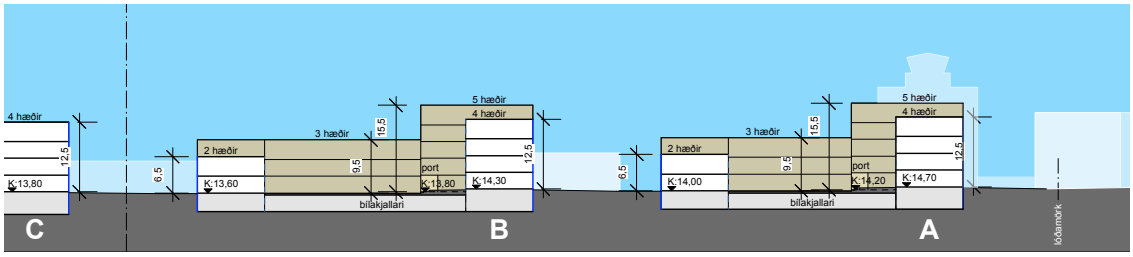
Snið a



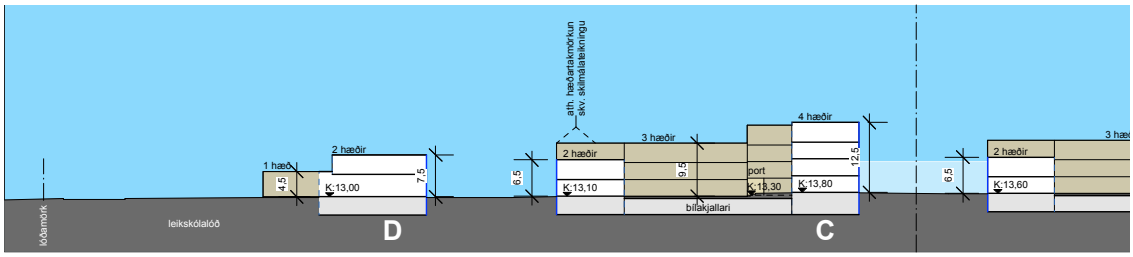
Snið b



Snið c

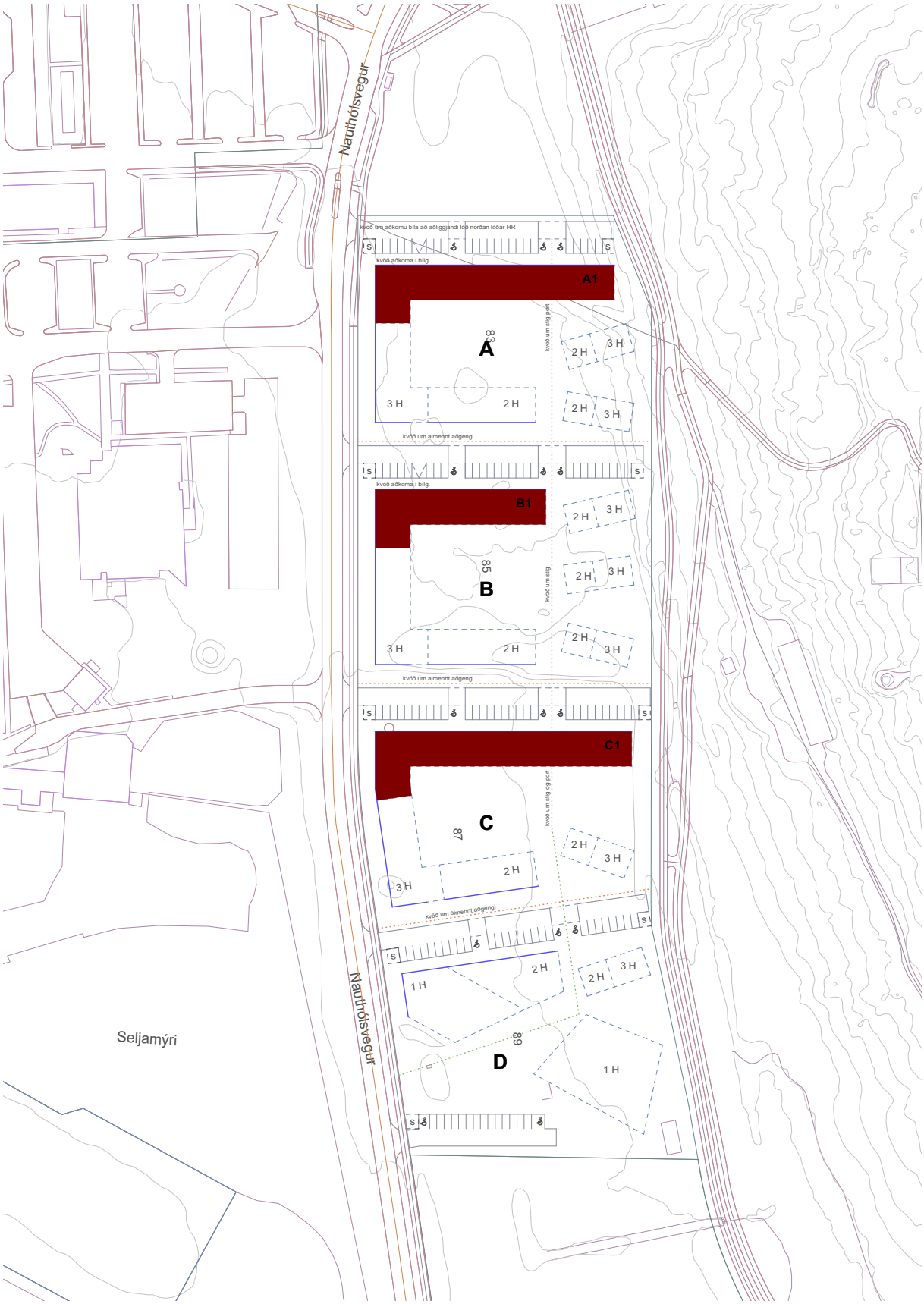


Snið d - norður



Snið d - suður

Mynd 24 Snið, skilmálateikning. Lóð háskólagarða HR.



Mynd 25 Randbyggð norður.

5.1 Randbyggð norður

5.1.1 Húsgerð
Fjögurra til fimm hæða íbúðarbygging. Kjallari er heimilaður.
Á jarðhæð meðfram Nauthólsvegi er heimild fyrir atvinnuhúsnæði.

5.1.2 Húshæðir og þök
Fjórar hæðir með möguleika á fimmtu hæð í NV-horni bygginga í reitum A og B, ásamt kjallara. Ekki er möguleiki á fimmtu hæð á reit C vegna hæðartakmarkana skv. Skipulagsreglum Reykjavíkurflugvallar, sjá kafla 5.1.8. Húshæð er gefin upp sem hámarkshæð byggingar frá leiðbeinandi aðkomukóta.

5.1.3 Aðkomur, aðgengi
Akstursaðkomur eru frá Nauthólsvegi, um vistgötu- og torgrými, að bílastæðum og í bílageymslukjallara í norðvesturhorni reits, þar sem um slíkt er að ræða. Aðalinngangar að íbúðum eru frá norðri og vestri um hefðbundin stigahús. Stigahús skulu einnig hafa aðkomu frá inngarði, nema þar sem þau liggja næst porti eða húsgafli. Svalagangar eru ekki leyfðir.

5.1.4 Lóð
Vandað skal til hönnunar og frágangs lóðar.
Stigahús skulu stallast upp í átt að Öskjuhlíð sbr. snið. Nyrst á skipulagssvæði, þar sem hæðarmismunur er mestur, fer jarðhæð austasta stigahúss (A1) að hluta undir land við rætur Öskjuhlíðar. Þar þarf að huga sérstaklega að vönduðum útfærslum milli byggðar og lands. Gera skal ráð fyrir forgarði til vesturs, sem verður hluti af samræmdum lóðafrágangi meðfram Nauthólsvegi. Forgarður skal afmarkaður með skýrum hætti, t.d. með steyptum vegg í sethæð, að jafnaði 3m frá húsvegg. A.m.k. 50% yfirborðs forgarða skal vera gegndræpt. Í inngörðum verði frágangur næst húsvegg með svipuðu sniði og frágangur forgarða að götum. Þar verði afmörkun annað hvort með steyptum vegg eða stoðvegg sem jafnar hæðarmismun. Á gangstétt norðan byggingar er gert ráð fyrir lóðarvegg í 3m fjarlægð frá húsvegg. Veggurinn skermar af bílastæði og afmarkar svæði fyrir hjólastæði, bekki o.þ.h.
Íbúðir jarðhæða skulu hafa sérnotahluta undir svölum efri hæða og eru þeir partur af hönnun húss.

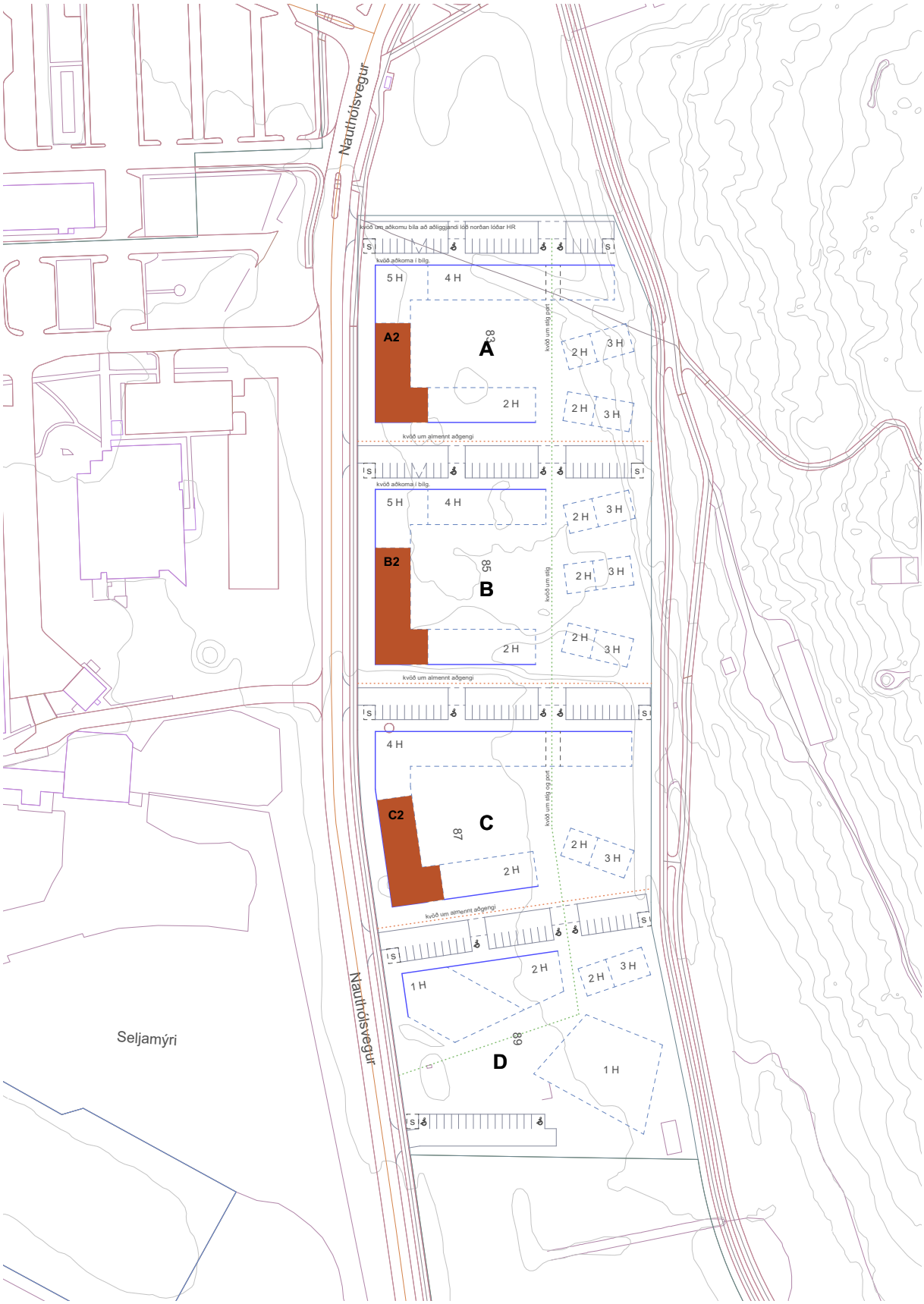
5.1.5 Sorp
Aðstaða til flokkunar og geymslu sorps skal rúmast í sorpgeymslum innan byggingarreits, t.d. við innganga og/eða port eða á sérmerktum reitum utanhúss, innan lóðar.

5.1.6 Hljóðvarnir
Gera þarf ráðstafanir við húshliðar að Nauthólsvegi og næst honum sbr. hljóðvistarskýrslu. Kröfur um hámarkshljóðstig verða uppfylltar með sértækum byggingartæknilegum lausnum, s.s. með svalalokunum eða hljóðskjöldum. Samkvæmt reglugerð um hávaða nr. 724/2008, 1. mgr. 5. gr. geta skipulagsyfirvöld ákveðið að í stað viðmiðunarmarka reglugerðarinnar gildi um íbúðarhúsnæði á afmörkuðum svæðum staðallinn ÍST 45:2003 (nú ÍST 45:2011). Í flokki C í staðlinum má sjá lágmarksviðmið fyrir nýjar íbúðir. Samkvæmt staðlinum skal hljóðstig á útisvæðum og fyrir utan glugga á a.m.k. einni húshlið að vera undir LAeq = 50 dB. Sjá einnig fylgiskjal, Hljóðvistarskýrslu Eflu verkfræðistofu.

5.1.7 Kvaðir
Kvöð er um port við innri stíg sbr. uppdrátt. Kvöð er um port á vesturhlið á randbyggð norður eða randbyggð vestur. Á nyrstu vistgötu er kvöð um aðkomu fyrir umferð akandi, hjólandi og gangandi að lóð fyrirhugaðs grunnskóla norðan HR-lóðar. Sjá einnig kafla 5.1.8

5.1.8 Hindrunarfletir og hæðartakmarkanir
Hæðartakmarkanir sem gilda vegna flugs við Reykjavíkurflugvöll hafa þau áhrif að randbyggð norður, á reit C má ekki yfirstíga ákveðna hæð. Á skilmálamynd (grunnmynd og sniði) má sjá leiðbeinandi kóta aðkomuhæðar og á sniði er uppgefin hámarkshæð (m) yfir aðkomukóta. Ef endanleg hæðarsetning byggingar fer yfir uppgefinn leiðbeinandi hæðarkóta skal gengið úr skugga um að hæð byggingar yfirstígi ekki hámarkshæð skv. Skipulagsreglum Reykjavíkurflugvallar.

Sjá einnig kafla 4 Almennir skilmálar. Sjá einnig tölulegar upplýsingar kafla 4.18, töflu 3.



Mynd 26 Randbyggð vestur.

5.2 Randbyggð vestur

5.2.1 Húsgerð
Þriggja hæða íbúðarbygging. Kjallari er heimilaður.
Á jarðhæð meðfram Nauthólsvegi er heimild fyrir atvinnuhúsnæði.

5.2.2 Húshæðir og þök
Þrjár hæðir ásamt kjallara. Húshæð er gefin upp sem hámarkshæð byggingar frá leiðbeinandi aðkomukóta.
Möguleiki er á þaksvölum.

5.2.3 Aðkomur, aðgengi
Akstursaðkomur eru frá Nauthólsvegi, um vistgötu- og torgrými, að bílastæðum og í bílageymslukjallara í norðvesturhorni reits, þar sem um slíkt er að ræða.
Aðalinngangar að íbúðum eru frá vestri og suðri frá Nauthólsvegi og vistgötu. Íbúðir skulu hafa gott aðgengi að inngarði um stigahús eða port.

5.2.4 Lóð
Vandað skal til hönnunar og frágangs lóðar.
Gera skal ráð fyrir forgarði til vesturs, sem verður hluti af samræmdum lóðafrágangi meðfram Nauthólsvegi. Forgarður skal afmarkaður með skýrum hætti, t.d. með steyptum vegg í sethæð, að jafnaði 3m frá húsvegg. A.m.k. 50% yfirborðs forgarða skal vera gegndræpt.
Í inngörðum verði frágangur næst húsvegg með svipuðu sniði og frágangur forgarða að götum. Þar verði afmörkun annað hvort með steyptum vegg eða stoðvegg sem jafnar hæðarmismun.
Íbúðir jarðhæða skulu hafa sérnotahluta undir svölum efri hæða og eru þeir partur af hönnun húss.

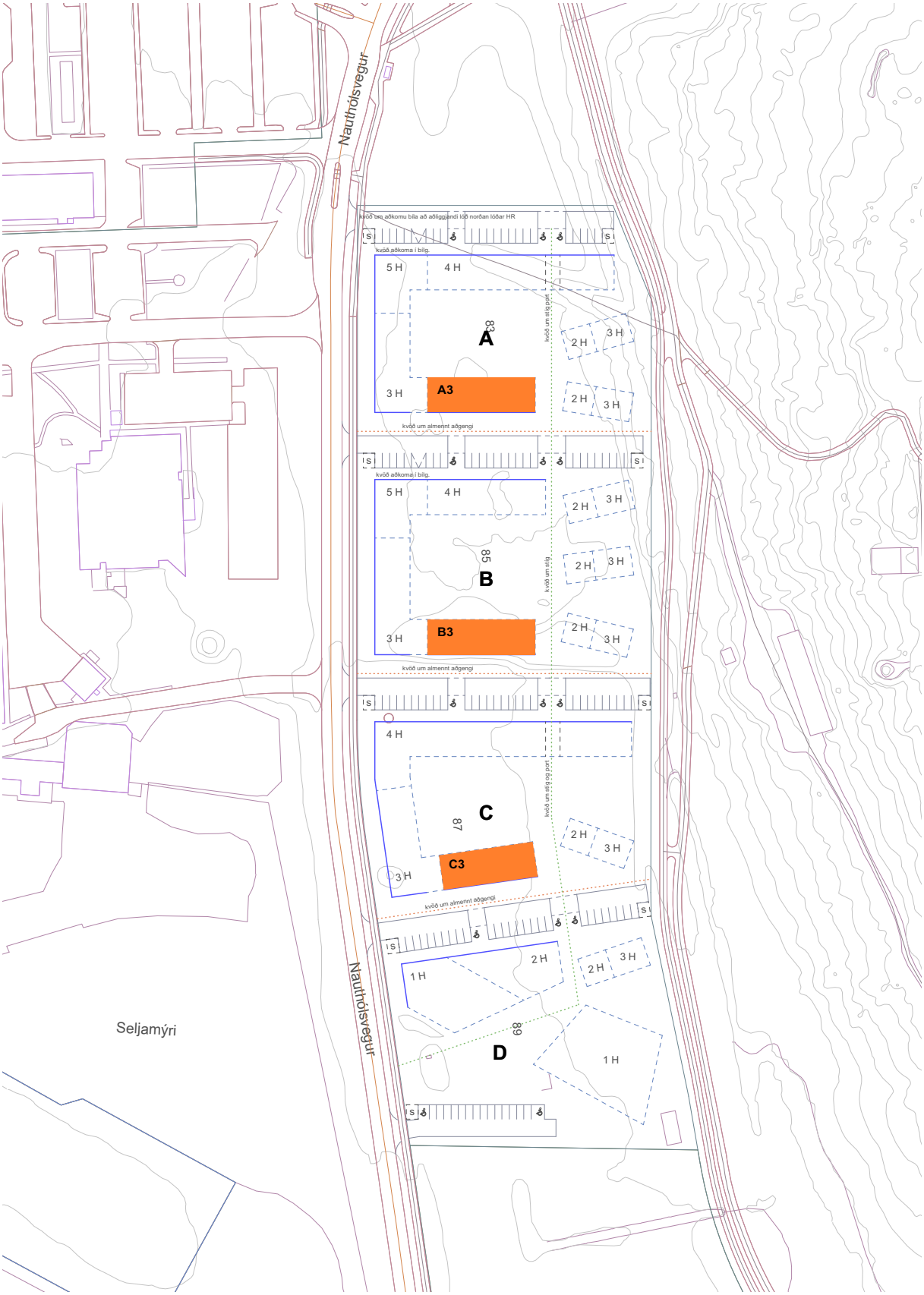
5.2.5 Sorp
Aðstaða til flokkunar og geymslu sorps skal rúmast í sorpgeymslum innan byggingarreits, t.d. við innganga og/eða port eða á sérmerktum reitum utanhúss, innan lóðar.

5.2.6 Hljóðvarnir
Gera þarf ráðstafanir við húshliðar að Nauthólsvegi og næst honum sbr. hljóðvistarskýrslu. Kröfur um hámarkshljóðstig verða uppfylltar með sértækum byggingartæknilegum lausnum, s.s. með svalalokunum eða hljóðskjöldum.
Samkvæmt reglugerð um hávaða nr. 724/2008, 1. mgr. 5. gr. geta skipulagsyfirvöld ákveðið að í stað viðmiðunarmarka reglugerðarinnar gildi um íbúðarhúsnæði á afmörkuðum svæðum staðallinn ÍST 45:2003 (nú ÍST 45:2011). Í flokki C í staðlinum má sjá lágmarksviðmið fyrir nýjar íbúðir. Samkvæmt staðlinum skal hljóðstig á útisvæðum og fyrir utan glugga á a.m.k. einni húshlið að vera undir LAeq = 50 dB.
Sjá einnig fylgiskjal, Hljóðvistarskýrslu Eflu verkfræðistofu.

5.2.7 Kvaðir
Kvöð er um port á vesturhlið á randbyggð vestur eða randbyggð norður.
Kvöð er um gegnumgang (port eða stigagang) milli vistgötu- og torgrýmis og inngarðs á suðurhlið byggingar.
Sjá einnig kafla 5.2.8

5.2.8 Hindrunarfletir og hæðartakmarkanir
Hæðartakmarkanir sem gilda vegna flugs við Reykjavíkurflugvöll hafa þau áhrif að randbyggð vestur, á reit C má ekki yfirstíga ákveðna hæð. Á skilmálamynd (grunnmynd og sniði) má sjá hæsta leyfilega kóta aðkomuhæðar m.v. uppgefnar hámarkshæðir (m) á sniði. Í suðvesturhorni byggingarreits á reit C er ítarlegri hæðartakmörkun sem gerð er grein fyrir á skilmálateikningu (mynd 23). Rauður flötur á skilmálateikningu sýnir skáflöt með hámarksþakkótum skv. Skipulagsreglum Reykjavíkurflugvallar.

Sjá einnig kafla 4 Almennir skilmálar.
Sjá einnig tölulegar upplýsingar kafla 4.18, töflu 3.



Mynd 27 Randbyggð suður.

5.3 Randbyggð suður

5.3.1 Húsgerð
Tveggja hæða íbúðarbygging. Kjallari er heimilaður.

5.3.2 Húshæðir og þök
Tvær hæðir ásamt kjallara. Húshæð er gefin upp sem hámarkshæð byggingar frá leiðbeinandi aðkomukóta.
Möguleiki er á þaksvölum.

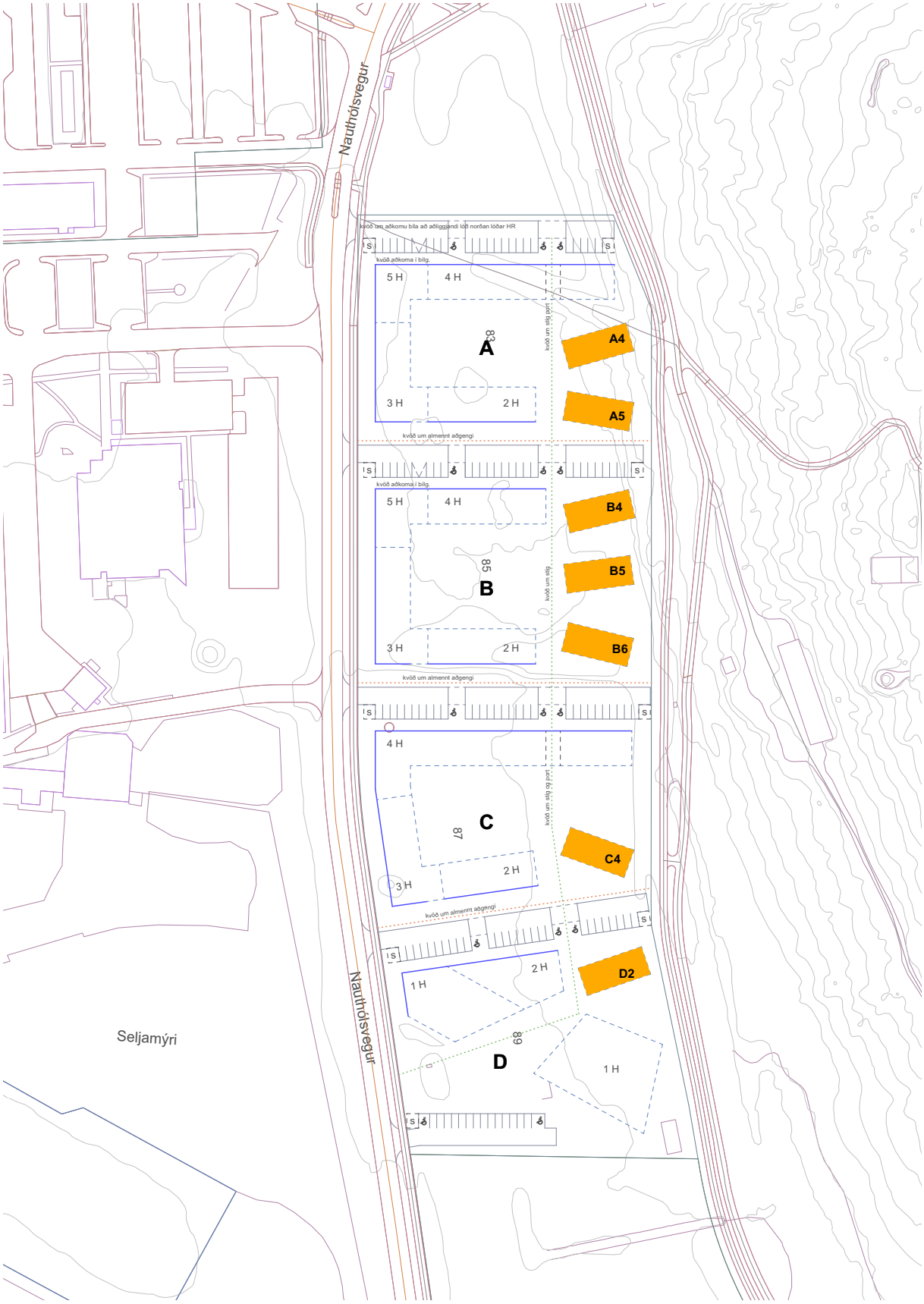
5.3.3 Aðkomur, aðgengi
Akstursaðkomur eru frá Nauthólsvegi, um vistgötu- og torgrými, að bílastæðum og í bílageymslukjallara í norðvesturhorni reits, þar sem um slíkt er að ræða.
Að minnsta kosti ein aðkoma frá vistgötu- og torgrými skal vera að íbúðum um inngang eða port í gegnum byggingu. Í randbyggð vestur, 5.2, er kvöð um gegnumgang (port eða stigagang) milli vistgötu- og torgrýmis og inngarðs, sem getur jafnframt þjónað fyrir þessa húsgerð.
Íbúðir skulu hafa gott aðgengi að inngarði um stigahús eða gegnumgang.

5.3.4 Lóð
Vandað skal til hönnunar og frágangs lóðar.
Gera skal ráð fyrir forgarði til suðurs, sem verður hluti af samræmdum lóðafrágangi frá Nauthólsvegi til austurs. Forgarður skal afmarkaður með skýrum hætti, t.d. með steyptum vegg í sethæð, að jafnaði 3m frá húsvegg. A.m.k. 50% yfirborðs forgarða skal vera gegndræpt.
Í inngörðum verði frágangur næst húsvegg með svipuðu sniði og frágangur forgarða að götum. Þar verði afmörkun annað hvort með steyptum vegg eða stoðvegg sem jafnar hæðarmismun.
Íbúðir jarðhæða skulu hafa sérnotahluta undir svölum efri hæða og eru þeir partur af hönnun húss.

5.3.5 Sorp
Aðstaða til flokkunar og geymslu sorps skal rúmast í sorpgeymslum innan byggingarreits, t.d. við innganga og/eða gegnumgang eða á sérmerktum reitum utanhúss, innan lóðar.

5.3.6 Hljóðvarnir
Ekki er þörf á sértækum byggingartæknilegum lausnum til að uppfylla kröfur um hámarkshljóðstig. Sjá einnig fylgiskjal, Hljóðvistarskýrslu Eflu verkfræðistofu.

Sjá einnig kafla 4 Almennir skilmálar.
Sjá einnig tölulegar upplýsingar kafla 4.18, töflu 3.



Mynd 28 Stakstæð hús.

5.4 Stakstæð hús

5.4.1 Húsgerð
Tveggja - þriggja hæða íbúðarbygging. Kjallari er heimilaður.

5.4.2 Húshæðir og þök
Tvær hæðir til vesturs og þrjár hæðir til austurs, ásamt kjallara. Jarðhæðir nyrstu húsa (A4, A5 og B4) fara að hluta undir land til austurs við rætur Öskjuhlíðar sbr. snið og leiðbeinandi aðkomukóta.
Húshæð er gefin upp sem hámarkshæð byggingar frá leiðbeinandi aðkomukóta.
Möguleiki er á þaksvölum á tveggja hæða hluta byggingar.

5.4.3 Aðkomur, aðgengi
Akstursaðkomur eru frá Nauthólsvegi, um vistgötu- og torgrými, að bílastæðum.
Aðkoma og aðalinngangar geta ýmist verið frá jarðhæð eða efri hæðum þar sem landhalli er. Staðsetning aðkomu er óbundin.

5.4.4 Lóð
Vandað skal til hönnunar og frágangs lóðar og hugað vel að aðlögun vegna landhalla við nyrstu hús. Jarðhæðir nyrstu húsa fara að hluta undir land til austurs við rætur Öskjuhlíðar sbr. kafla 5.4.2 Húshæðir og þök.
Við frágang lóða skal leitast við að halda í náttúrulegan gróður og einkenni lands eins og kostur er og tengja þannig sjónrænt við ásýnd og umhverfi útivistarsvæðis Öskjuhlíðar.
Útirými hafi “náttúrulegt” yfirbragð. Gróðurval taki mið af því sem fyrir er við rætur Öskjuhlíðar.
Íbúðir jarðhæða skulu hafa sérnotahluta undir svölum efri hæða og eru þeir partur af hönnun húss.

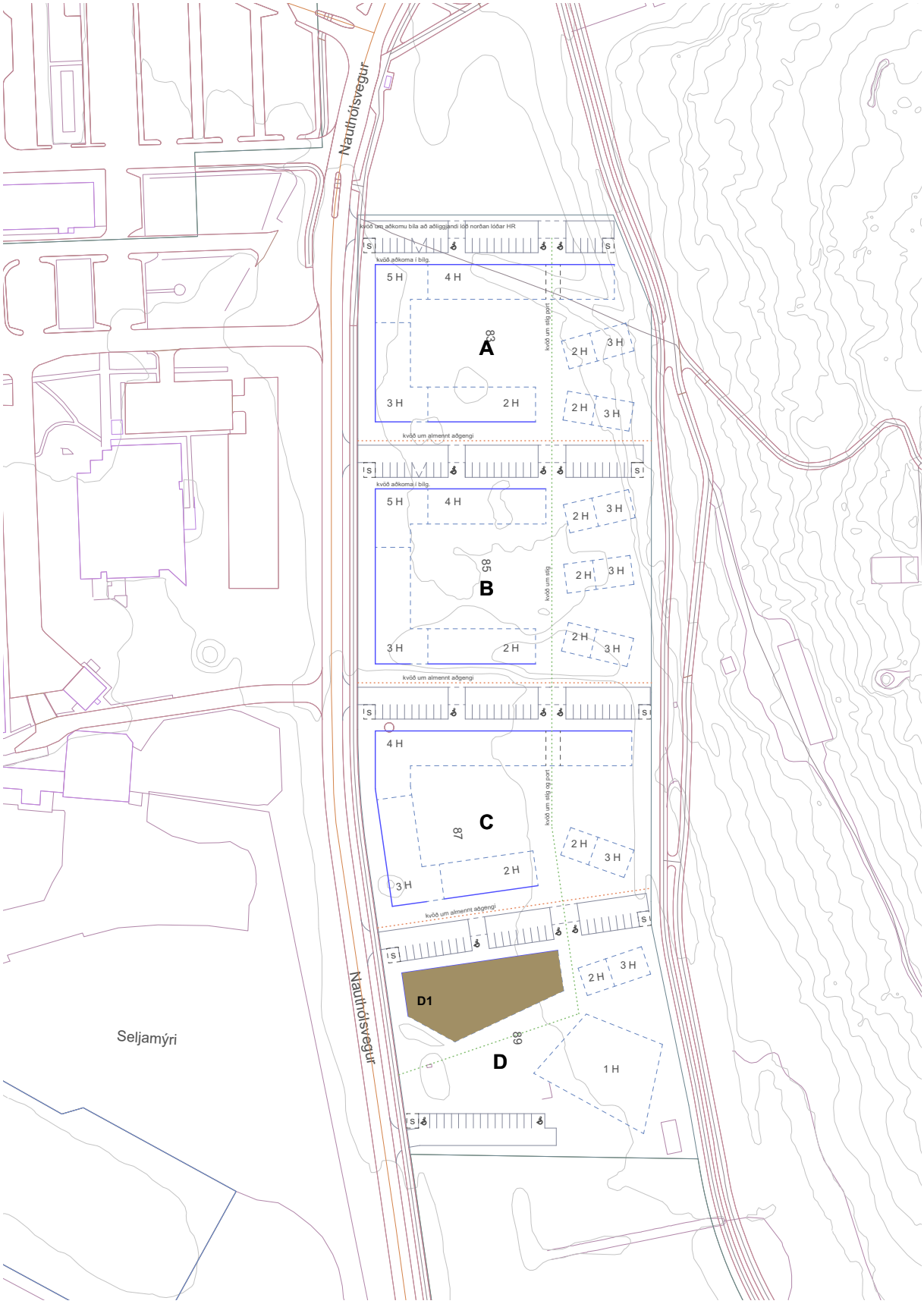
5.4.5 Sorp
Aðstaða til flokkunar og geymslu sorps skal rúmast í sorpgeymslum innan byggingarreits, t.d. við innganga og/eða á sérmerktum reitum utanhúss, innan lóðar. Huga skal að kröfum sorphirðu borgarinnar um hámarksfjarlægð og aðgengi frá sorpbíl.

5.4.6 Hljóðvarnir
Ekki er þörf á sértækum byggingartæknilegum lausnum til að uppfylla kröfur um hámarkshljóðstig. Sjá einnig fylgiskjal, Hljóðvistarskýrslu Eflu verkfræðistofu.

5.4.7 Kvaðir.
Sjá kafla 5.4.8

5.4.8 Hindrunarfletir og hæðartakmarkanir
Hæðartakmarkanir sem gilda vegna flugs við Reykjavíkurflugvöll hafa þau áhrif að syðsta stakstæða hús má ekki yfirstíga ákveðna hæð. Á skilmálamynd (grunnmynd og sniði) má sjá hæsta leyfilega kóta aðkomuhæðar m.v. uppgefnar hámarkshæðir (m) á sniði.

Sjá einnig kafla 4 Almennir skilmálar.
Sjá einnig tölulegar upplýsingar kafla 4.18, töflu 3.



Mynd 29 Þjónustu- og íbúðarhús.

5.5 Þjónustu- og íbúðarhús

5.5.1 Húsgerð.

Þjónustubygging með íbúðum á efri hæð.
Á jarðhæð er gert ráð fyrir starfsemi s.s. dagvöruverslun, matstað, skyndibíla og -hjólaleigu.
“Stúdentakjallari” getur verið á jarðhæð og í kjallara.

5.5.2 Húshæðir og þök

Ein – tvær hæðir ásamt kjallara.
Húshæð er gefin upp sem hámarkshæð byggingar frá leiðbeinandi aðkomukóta.
Möguleiki er á þaksvölum á einnar hæða hluta byggingar.

5.5.3 Aðkomur, aðgengi.

Akstursaðkomur eru frá Nauthólsvegi, um vistgötu- og torgrými, að bílastæðum. Einnig er aðkoma frá Nauthólsvegi að bíla- og hjólastæðum syðst á lóð.
Inngangar að þjónustuhúsnæði eru óbundnir.
Aðalinngangar að íbúðum eru frá vistgötu- og torgrými í norðri.

5.5.4 Lóð

Vandað skal til hönnunar og frágangs lóðar.
Gera skal ráð fyrir forgarði til vesturs, sem verður hluti af samræmdum lóðafrágangi meðfram Nauthólsvegi. Forgarður skal afmarkaður með skýrum hætti, t.d. með steyptum vegg í sethæð, að jafnaði 3m frá húsvegg. A.m.k. 50% yfirborðs forgarða skal vera gegndræpt.
Á gangstétt norðan byggingar er gert ráð fyrir lóðarvegg í 3m fjarlægð frá húsvegg. Veggurinn skermar af bílastæði og afmarkar svæði fyrir hjólastæði, bekki o.þ.h.
Gert er ráð fyrir samnýtingu á útisvæði við þjónustubyggingu og leikskóla þar sem ákveðin samlegðaráhrif geta verið.

5.5.5 Sorp

Aðstaða til flokkunar og geymslu sorps skal rúmast í sorpgeymslum innan byggingarreits og/eða á sérmerktum reitum utanhúss, innan lóðar.

5.5.6 Hljóðvarnir

Gera þarf ráðstafanir við húshliðar að Nauthólsvegi og næst honum sbr. hljóðvistarskýrslu. Kröfur um hámarkshljóðstig verða uppfylltar með sértækum byggingartæknilegum lausnum.
Samkvæmt reglugerð um hávaða nr. 724/2008, 1. mgr. 5. gr. geta skipulagsyfirvöld ákveðið að í stað viðmiðunarmarka reglugerðarinnar gildi um íbúðarhúsnæði á afmörkuðum svæðum staðallinn ÍST 45:2003 (nú ÍST 45:2011). Í flokki C í staðlinum má sjá lágmarksviðmið fyrir nýjar íbúðir. Samkvæmt staðlinum skal hljóðstig á útisvæðum og fyrir utan glugga á a.m.k. einni húshlið að vera undir LAeq = 50 dB.
Sjá einnig fylgiskjal, Hljóðvistarskýrslu Eflu verkfræðistofu.

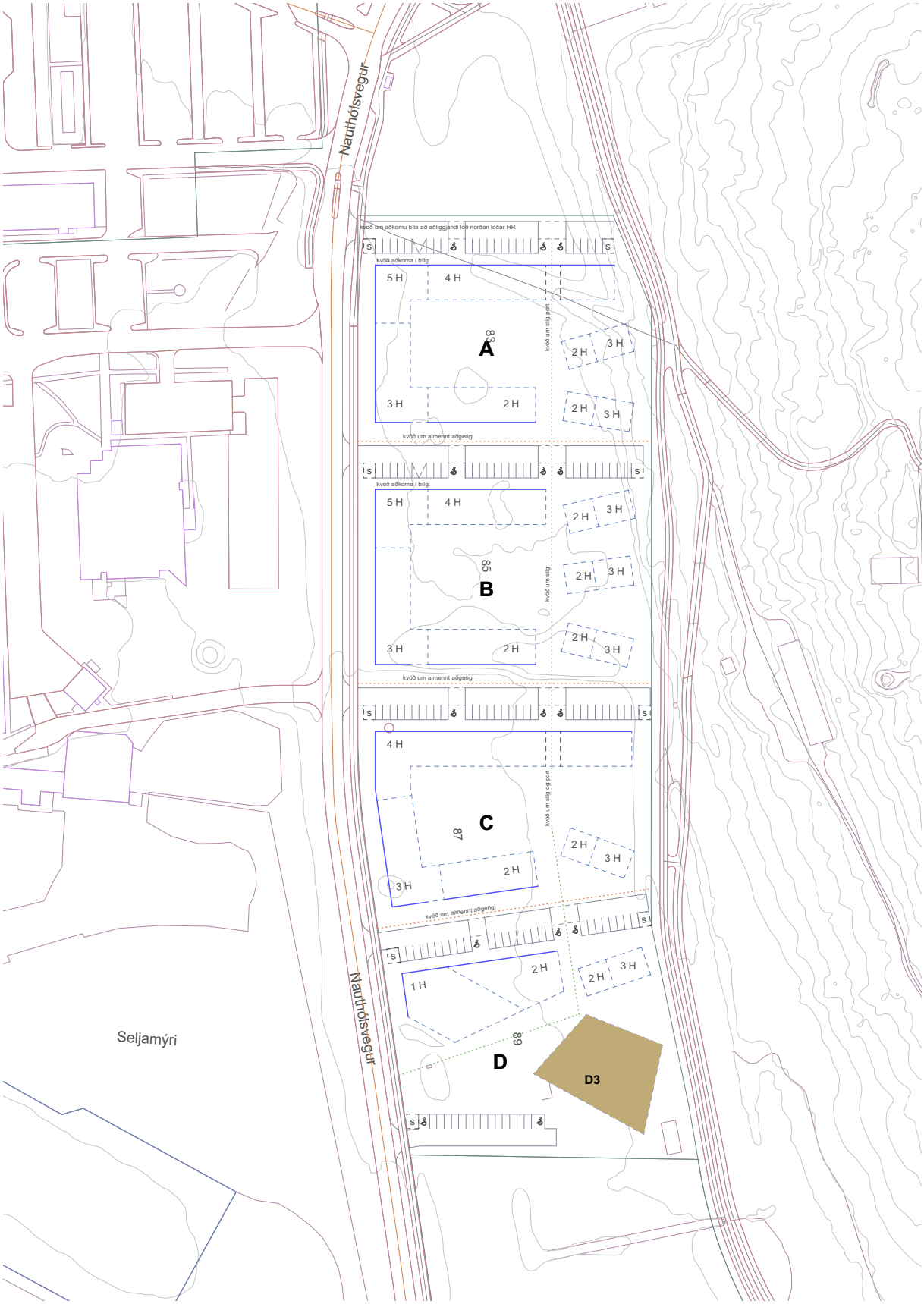
5.5.7 Kvaðir.

Sjá kafla 5.5.8

5.5.8 Hindrunarfletir og hæðartakmarkanir

Hæðartakmarkanir sem gilda vegna flugs við Reykjavíkurflugvöll hafa þau áhrif að þjónustu- og íbúðarhús má ekki yfirstíga ákveðna hæð. Á skilmálamynd (grunnmynd og sniði) má sjá hæsta leyfilega kóta aðkomuhæðar m.v. uppgefnar hámarkshæðir (m) á sniði.

Sjá einnig kafla 4 Almennir skilmálar.
Sjá einnig tölulegar upplýsingar kafla 4.18, töflu 3.



Mynd 30 Leikskóli.

5.6 Leikskóli

5.6.1 Húsgerð
Einnar hæðar leikskólabygging. Fjögurra deilda leikskóli. Kjallari er heimilaður. Möguleiki verði á samnýtingu húsnæðis með stúdentum, s.s. til fundarhalda, samkomuhalds.

5.6.2 Húshæðir og þök
Ein hæð ásamt kjallara. Húshæð er gefin upp sem hámarkshæð byggingar frá leiðbeinandi aðkomukóta. Þakform er frjálst.

5.6.3 Aðkomur, aðgengi.
Akstursaðkoma að leikskóla er syðst á lóð frá Nauthólsveg að bílastæðum og frá vistgötu – og torgrými í norðri. Innri stígur liggur úr norðri að leikskólalóðinni.

5.6.4 Lóð.
Gert er ráð fyrir samnýtingu á útisvæði við þjónustubyggingu og leikskóla þar sem ákveðin samlegðaráhrif geta verið. Gamlan vatnstank frá stríðstímum er að finna lóð. Hann mætti nýta við lóðarhönnun.

5.6.5 Sorp
Aðstaða til flokkunar og geymslu sorps skal rúmast í sorpgeymslum innan byggingarreits og á sérmerktum reitum utanhúss, innan lóðar.

5.6.6 Hljóðvist og varnir
Hávaði á leikskólalóð frá bílaumferð er að stærstum hluta undir viðmiðunarmörkum reglugerðar um hávaða. Á bílastæði og svæði næst Nauthólsvegi er hljóðstig um 55 – 63dB frá bílaumferð. Staðsetning og hönnun leiksvæðis mun taka mið af þessu.
Hávaði frá flugumferð á lóðinni verður á bilinu 55 – 65 dB.

5.6.7 Kvaðir.
Sjá kafla 5.6.8

5.6.8 Hindrunarfletir og hæðartakmarkanir
Hæðartakmarkanir sem gilda vegna flugs við Reykjavíkurflugvöll hafa þau áhrif að leikskólabygging má ekki yfirstíga ákveðna hæð. Á skilmálamynd (grunnmynd og sniði) má sjá hæsta leyfilega kóta aðkomuhæðar m.v. uppgefna hámarkshæð (m) á sniði.

Sjá einnig kafla 4 Almennir skilmálar.
Sjá einnig tölulegar upplýsingar kafla 4.18, töflu 3.

6 HEIMILDASKRÁ OG FYLGISKJÖL

6.1 Heimildaskrá

1. Háskólagarðar HR – Samkeppnistillaga Kanon arkitektar september 2014
2. Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030
3. Deiliskipulag HR frá 2007, breytt 2007 og 2008
4. Fornleifaskráning lóðar, Minjasafn Reykjavíkur, skýrsla nr. 130, 2006
5. Lög um mannvirki nr. 160/2010
6. Byggingarreglugerð 112/2012
7. Skýrsla Mannvits um hávaða frá flugi. 2009
8. Hljóðvistarathugun Verkís vegna Hjallastefnuskóla 2009
9. Reglugerð nr. 724/2008 um hávaða
10. Reglugerð nr. 737/2003 um meðhöndlun úrgangs
11. Samkeppnislýsing, 19. júní 2014
12. Skipulagslög nr. 123/2010
13. Skipulagsreglugerð nr. 90/2013
14. Skipulagsreglur Reykjavíkurflugvallar 2009
15. Lög um menningarminjar 80/2012

6.2 Fylgiskjöl

Hljóðvistarskýrsla Eflu verkfræðistofu dagsett. september 2016

Reykjavíkurborg
Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur

S

Umhverfis- og skipulagssvið - Skipulagsfulltrúi
b.t. Hildar Gunnarsdóttur
Borgartúni 12-14
105 REYKJAVÍK

Reykjavík, 3. mars 2016
Tilvísun: 2016030007

Efni: Umsögn um fyrirhugaða uppbyggingu norðan nemendagarða HR við Flugvallaveg/Nauthólsveg

Vísað er til tölvubréfs skrifstofu skipulagsfulltrúa dags. 15. febrúar 2016 þar sem óskað er umsagnar Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur (HER) um tillögu að uppbyggingu norðan nemendagarða HR við Flugvallaveg/Nauthólsveg. HER hefur farið yfir erindið og meðfylgjandi gögn og gerir eftirfarandi athugasemdir.

Skólahúsnæði:
HER vill benda á að skv. grein 34 í reglugerð nr. 941/2002 um hollustuhætti skal þess gætt við staðsetningu skóla, daggæslu í heimahúsum, gæsluvalla og leikvalla að ekki verði um að ræða ónæði vegna hávaða frá umferð, atvinnurekstri eða annarri starfsemi. Einnig segir í gr. 8 í reglugerð nr. 724/2008 um hávaða að gæta skuli sérstaklega að hávaðavörnum í og við leik- og grunnskóla. Hávaðamörk vegna umferðar ökutækja eru 55 dB(A) við húsvegg við leik og grunnskóla en heimilt er leyfa hærra hljóðstig ef tryggð er bein aðfærsla útilofts í gegnum hljóðgildrur. Hljóðstig innandyra vegna umferðar má ekki fara yfir 30 dB(A). Þar sem dvalarsvæði er skilgreint á lóð má hávaði ekki fara yfir 55 dB(A). Skv. hávaðakorti frá samgönguskrifstofu umhverfis- og skipulagssviðs er jafngildishljóðstig við þá hlið skólans sem snýr að Nauthólsvegi 65-70 dB(A) og á bilinu 50-65 meðfram hliðarveggjum hússins. Hljóðstig á skólalóð nær að vera undir 55 dB mörkunum. Þar sem gildi eru yfir leyfilegum mörkum reglugerðar þýðir það að ekki er unnt að hafa opnanlega glugga á þeim hliðum þar sem hljóðstig er yfir 55 dB heldur yrði að vera með beina tilfærslu lofts í gegnum hljóðgildrur.

Hvað varðar loftgæði þá er húsið staðsett mjög stutt frá umferðaþungri götu en skv. meðfylgjandi gögnum er gert ráð fyrir því að umferð um Nauthólsveg sé um 20.000 bílar á sólarhring árið 2030. Í dag er talin umferð fram að innkeyrslu að Hótel Natura um 11.978 bílar á sólarhring. Talin umferð lengra niður eftir Nauthólsvegi er 6264 bílar á sólarhring. Vegna hávaða verða ekki opnanlegir gluggar á götuhliðum hússins en þegar loft er fært inn í húsið með loftrásum eða loftræsikerfi getur loftmengun s.s. svifryk borist inn. Huga þarf því sérstaklega að inntaki fyrir loftræsikerfi við hönnun hússins.

Að teknu tilliti til þess, sem kemur fram að ofan um hávaða- og loftmengun frá bílaumferð, telur Her að rekstur grunn- og leikskóla sé afar óheppilegur á þessum stað og muni þurfa að kosta til umfangsmikilla mótvægisaðgerða, til að geta uppfyllt skilyrði 34. gr . 941/2002. Skv. 74. gr Ráðherra er heimilt að fenginni umsögn heilbrigðisnefndar og Umhverfisstofnunar að veita undanþágu frá einstökum ákvæðum reglugerðarinnar.

heilbrigðiseftirlit@reykjavik.is
www.reykjavik.is/heilbrigðiseftirlit
Borgartún 12–14
105 Reykjavík

Íbúðarhúsnæði:
Hljóðstig fer yfir 55 dB(A) hávaðamörk vegna umferðar ökutækja við allar hliðar íbúðarhússins sem fyrirhugað er við gatnamót Nauthólsvegar og Flugvallarvegar. Skv. gr. 5 í reglugerð nr. 724/2008 um hávaða geta skipulagsyfirvöld ákveðið að í stað marka í viðauka gildi um íbúðarhúsnæði á afmörkuðum svæðum staðallinn ÍST 45:2011: Hljóðvist - Flokkun íbúðarhúsnæðis. Flokkur C í staðlinum er lágmarkskrafa fyrir nýjar íbúðir. Hljóðstig við eina hlið hverrar íbúðar verður að vera 50 dB(A) skv. þeim kröfum, þess þarf því að gæta við hönnun húss að íbúðir eigi allar hlið að baklóð. Minni íbúðarhús sem fyrirhuguð lengra frá götunni uppfylla skilyrði hávaðareglugerðar skv. hljóðvistargögnum.

HER vill einnig benda á að vegna legu stærsta íbúðarhússins við gatnamót Nauthólsvegar og Flugvallarvegar er hætta á að loftgæði séu léleg við íbúðarhúsið. Æskilegra væri að af hafa íbúðarhús lengra frá gatnamótunum ef unnt er og grípa til mótvægisaðgerða.

Virðingarfyllst
f.h. Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur

Svava S. Steinarsdóttir
Heilbrigðisfulltrúi

Rósa Magnúsdóttir
Deildarstjóri umhverfiseftirlits

heilbrigðiseftirlit@reykjavik.is
www.reykjavik.is/heilbrigðiseftirlit
Borgartún 12–14
105 Reykjavík

JAFNDÆGUR KL. 10

SUMARSÓLSTÖÐUR KL. 10

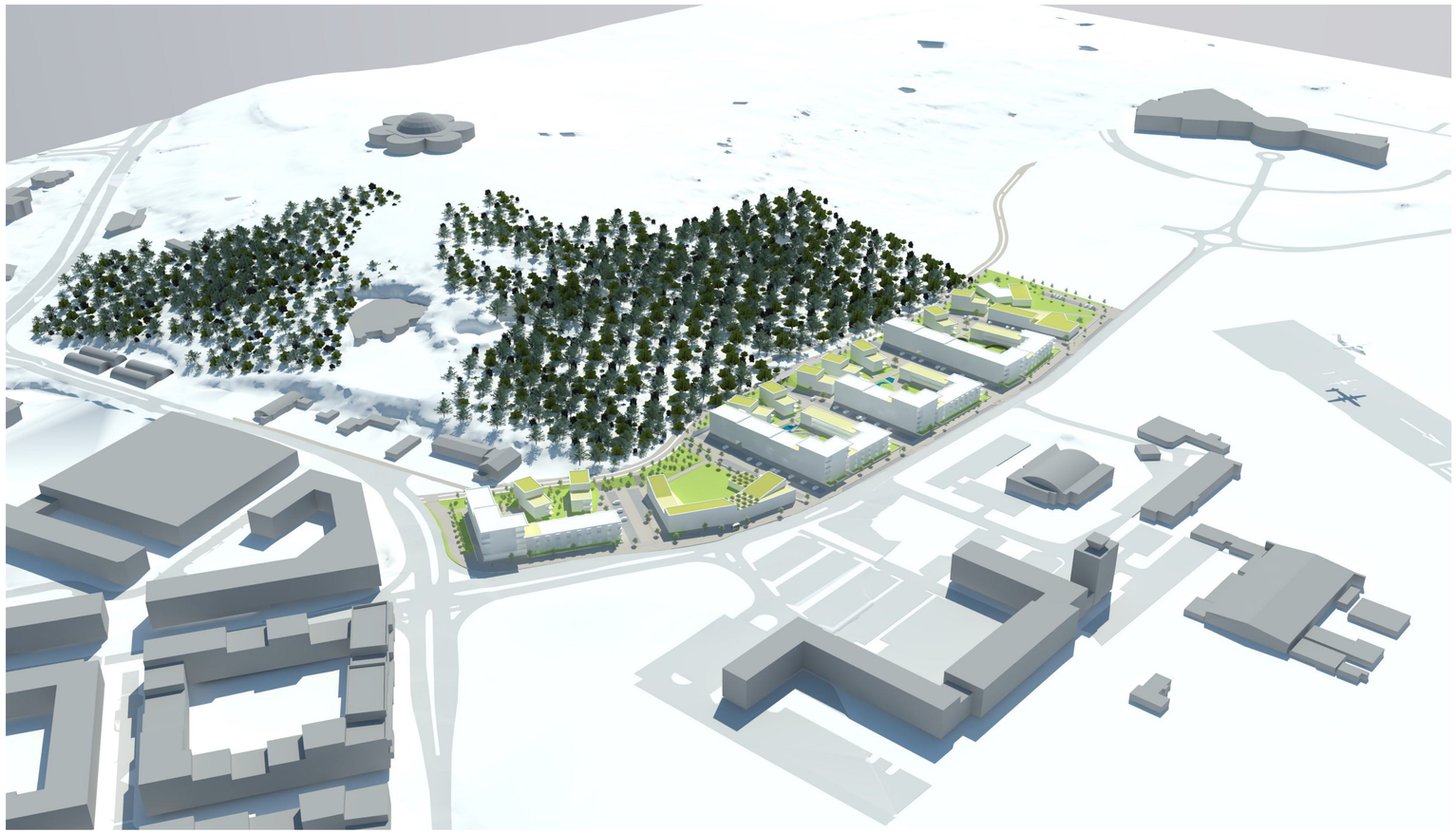
JAFNDÆGUR KL. 13

SUMARSÓLSTÖÐUR KL. 13

SKUGGAVARP

JAFNDÆGUR KL. 16

SUMARSÓLSTÖÐUR KL. 16



YFIRLITSMYND TIL SUÐAUSTURS

VISTGÖTU OG TORGRÝMI FRÁ ÖSKJUHLÍÐ

GARÐRÝMI UM PORT FRÁ NAUTHÓLSVEGI AÐ ÖSKJUHLÍÐ

VISTGÖTU OG TORGRÝMI FRÁ ÖSKJUHLÍÐ

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:
skýringarmyndir, yfirlitsmynd og skuggavarp

mkv.:	teiknað	yfirfarið

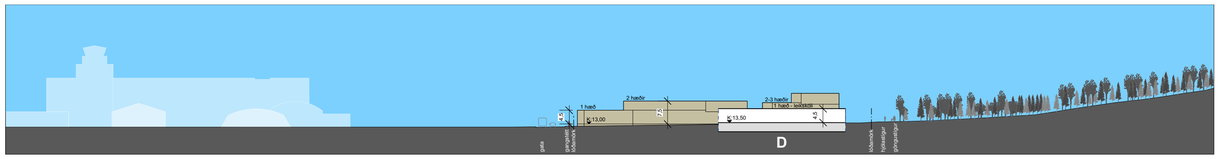
teikn.nr.	dags.:
15-08-30002	9.9.2016

3/3 skrá: 15-08-30000-deiliskipulag.vwx

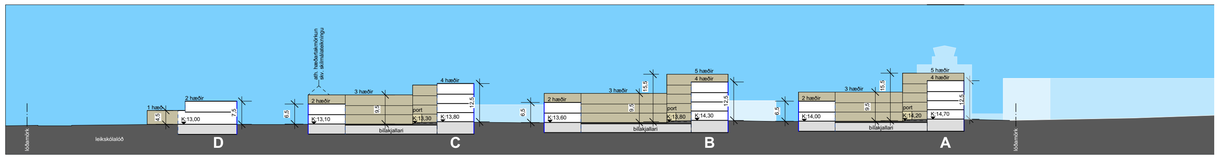
SKÝRINGARMYND DEILISKIPULAGS, mkv. 1:1500

SNIÐ a mkv. 1:1000

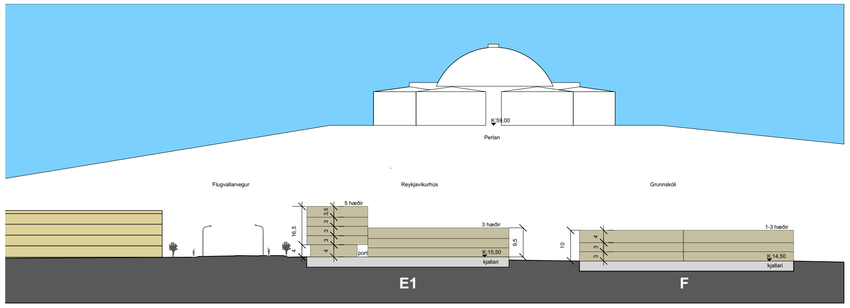
SNIÐ b mkv. 1:1000



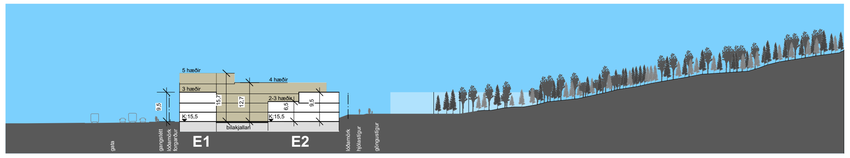
SNIÐ c mkv. 1:1000



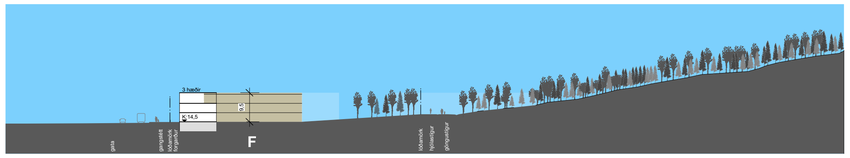
SNIÐ d mkv. 1:1000



SNIÐ e mkv. 1:1000



SNIÐ f mkv. 1:1000



SNIÐ g mkv. 1:1000

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:
snið og skýringamynd

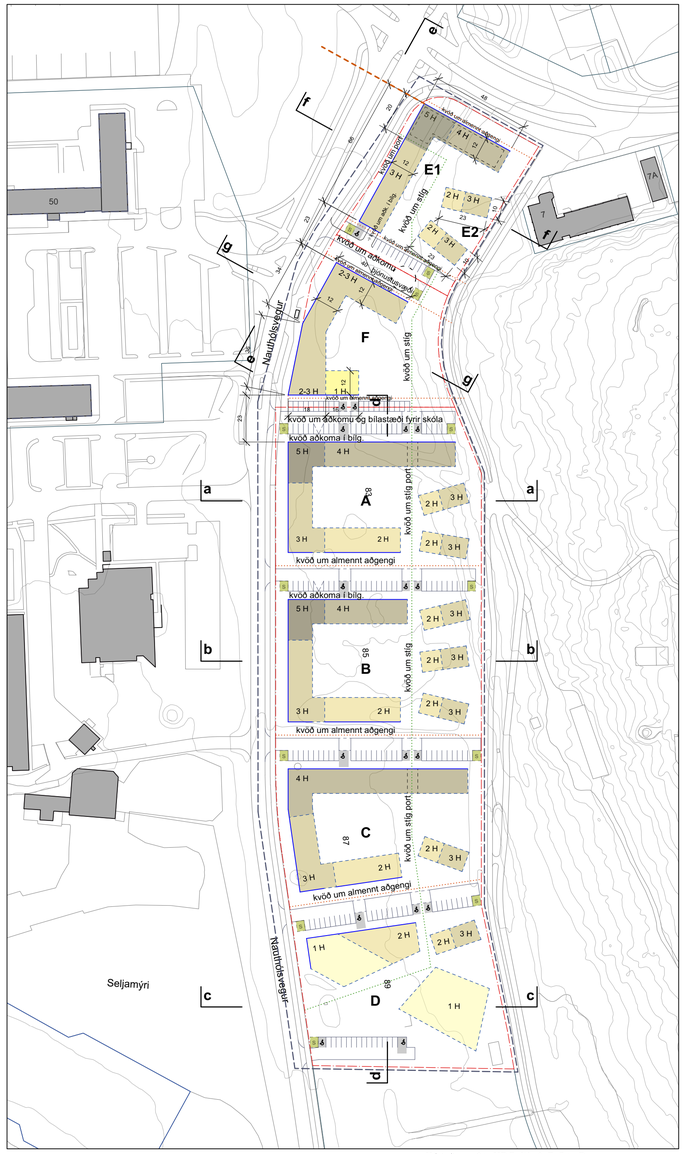
mkv.:	teiknað	yfirfarið
1:1500 og 1:1000		

teikn.nr.	dags.:
15-08-30001	9.9.2016

2/3 skrá: 15-08-30000-deiliskipulag.vwx

GILDANDI DEILISKIPULAG, mkv. 1:1500

Gildandi deiliskipulag Háskólinn í Reykjavík, samþykkt í borgarráði 14.6.2007, með síðari tíma breytingum 24.10. 2007, 21.11.2008 og 14. október 2015.
Auglýsingar í b-deild stjórnartíðinda 11.7.2007, 5.12.2007, 15. 12. 2008 og 30. október 2015
Samkvæmt núgildandi deiliskipulai eru leyfðar allt að 350 íbúðir á lóðinni og hæst er farið í fjórar hæðir sbr. nánar heftið **Háskólagarðar HR, greinargerð og skilmálar dags. 14. október 2015, samþykkt í borgarráði 29. október 2015.**



TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI, mkv. 1:1500

Háskólagarðar HR Reitir A, B, C og D:
Helstu breytingar eru að heimilt verði að byggja allt að 390 íbúðareiningar í stað 350 áður. Byggð er að mestu leyti 2 – 4 hæðir en fer hæst í 5 hæðir. **Sjá nánar um í heftinu Greinargerð og skilmálar dags. september 2016**
Byggð **E og F** sjá nánar kaflann "**Deiliskipulagstillagan**"

Greinargerð og skilmálar og útdráttur greinargerðar

Inngangur
Fyrir liggur deiliskipulagið Háskólinn í Reykjavík frá árinu 2007 sem síðast var breytt árið 2015. Það tekur yfir um 20 hektara lands sem var úthlutað HR árið 2007. Á svæðinu hefur þegar verið byggð 30.000 fm háskólabygging syðst á svæðinu. Samkvæmt síðustu deiliskipulagsbreytingu Háskólans í Reykjavík, á norðurhluta þess, þ.e. Háskólagarðar HR (reitur 1C og hluti reits B), dags. október 2014 er gert ráð fyrir íbúðarbyggð/námsmannagörðum, ásamt þjónustu og leikskóla.

Aðalskipulag
Tillaga að aðalskipulagsbreytingu Nauthólsvegur – Flugvallarvegur, breytt landnotkun, fjölgun íbúða og stækkun á reit nr. 15, Öskjuhlíð-HR liggur fyrir og verður auglýst samhliða deiliskipulagsbreytingu.
Landnotkun deiliskipulagssvæðisins í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010 - 2030 verður miðsvæði með áherslu á íbúðir, samfélagsþjónustu, verslun og þjónustu.

Borgarland (lóðir E og F) er norðan skipulagssvæðis Háskólans í Reykjavík, í krika austan Nauthólsvegar og Flugvallarvegar (HR norður). Stefnt er að uppbyggingu íbúða og þjónustu þar og verður deiliskipulagssvæði Háskólans í Reykjavík stækkað sem borgarlandinu nemur og mun ná norður að Flugvallarvegi.
Þá er gerð breyting á deiliskipulagi Háskólagarða HR frá október 2014, þar sem m.a. er fjölgað íbúðum. Sjá einnig heftið Háskólagarðar HR, greinargerð og skilmálar, deiliskipulagsbreyting dags. september 2016.
Með uppbyggingu samkvæmt deiliskipulagstillögu verður stuðlað að heilsteyptara byggðarmynstri á staðnum sem tengir saman Háskólagarða HR og Hlíðarenda, samanber einnig markmið um uppbyggingu í Vatnsmýrinni. Deiliskipulag fyrir lóðirnar E og F grundvallast á skipulagshugmynd HR Háskólagarða og við skilmálagerð er horft til þess deiliskipulags. Skipulag lóðanna lagar sig að Snorrabrautaráasi og Sturlugötuási.

Mörk lóða og skipulagssvæðis
Umrætt borgarland er norðan núgildandi deiliskipulagssvæðis og verður deiliskipulagið Háskólinn í Reykjavík stækkað sem borgarlandi nemur um 1,1 ha. Stækkunarsvæðið afmarkast af Nauthólsvegi til vesturs, Flugvallarvegi til norðurs, undirhlíðum Öskjuhlíðar (lóðamörkum) til austurs og til suðurs af reit A, HR Háskólagarða. Svæði reita A; B; C og D er alls um 3.2 ha að stærð.

Samhliða þessari deiliskipulagsbreytingu verður gerð breyting á Deiliskipulagi Öskjuhlíðar dags. 1.6.1999 og Deiliskipulagi Reykjavíkurflugvallar dags 15.6.1999, þar sem þessi skipulagsmörk skarast og verða þær breytingar auglýstar samtímis, ásamt aðalskipulagsbreytingu.

Ýmsar forsendur
Hvað snertir ýmsar forsendur fyrir deiliskipulag **lóða E og F** er vísað í eftirfarandi kafla í **Greinargerð og skilmálum fyrir Háskólagarða HR** dags. september 2016:
1.4.2 Umhverfi lóðar og skipulagssvæðis,
1.4.3 Umferð og aðkomur
1.4.4 Jarðvegur og grunnur
1.5.1 Saga uppbyggingar og skipulags
1.6 Fornleifar. Einnig: Samkvæmt umsögn Minjastofnunar dags. 10. febr. 2016 eru ekki gerðar athugasemdir við uppbyggingu samkvæmt deiliskipulagstillögu.
1.7 Flugvöllur
1.8 Hljóðvist. Einnig: Gerðir hafa verið útreikningar á umferðarhávaða fyrir núverandi og áætlaða framtíðarumferð bíla skv. umferðartalningu (vor 2015 og jan. 2016) og umferðarspá.
Sjá nánar í skilmálum og minnisblaði Eflu verkfræðistofu dags. 2016.

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

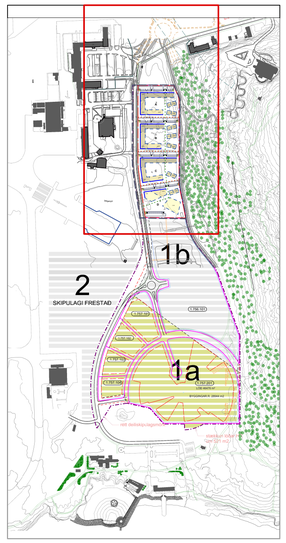
	Hámarksstærðir m2						
	Ofanjarðar		Neðanjarðar		Heildarstærð	Hæðarfjöldi	Húsgerð
	a- og b-rými	c-rými	kj. undir bygg.	bílakjallari			
Reitur A							
A1	4820		1130		5950	4-5	Randbyggð norður*
A2	1500	150	500		2150	3	Randbyggð vestur
A3	930	445	465		1840	2	Randbyggð suður
A4	610	100	240		950	2-3	Stakstæð hús*
A5	610	100	240		950	2-3	Stakstæð hús*
bílakjallari				1600	1600		
A Samtals	**8470**	**795**	**2575**	**1600**	**13440**		
Reitur B							
B1	3640		835		4475	4-5	Randbyggð norður
B2	1725	150	575		2450	3	Randbyggð vestur
B3	930	445	465		1840	2	Randbyggð suður
B4	610	100	240		950	2-3	Stakstæð hús
B5	610	100	240		950	2-3	Stakstæð hús
B6	610	100	240		950	2-3	Stakstæð hús
bílakjallari				1900	1900		
B Samtals	**8125**	**895**	**2595**	**1900**	**13515**		
Reitur C							
C1	4960		1240		6200	4	Randbyggð norður
C2	1620	150	540		2310	3	Randbyggð vestur
C3	820	390	410		1620	2	Randbyggð suður
C4	610	100	240		950	2-3	Stakstæð hús
bílakjallari				1600	1600		
C Samtals	**8010**	**640**	**2430**	**1600**	**12680**		
Reitur D							
D1	1455	200	1050		2705	1-2	Þjónustu- og íbúðarhús
D2	610	100	240		950	2-3	Stakstæð hús
D3	800		800		1600	1	Leikskóli
D Samtals	**2865**	**300**	**2090**		**5255**		

Heildarstærðir og nýtingarhlutfall

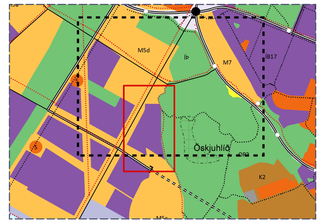
A, B, C, D	**27470**	**2630**	**9690**	**5100**	**44890**	**lóðarstærð**
Nýtingarhl.	**0,86**	**0,08**	**0,30**	**0,16**	**1,41**	**31821**

Samtals stærð ofanjarðar án c-rýmis, m2:	27470	Nýtingarhlf.	0,86
Samtals stærð án c-rýmis og bílakjallara, m2:	37160	Nýtingarhlf.	1,17
Samtals stærð án c-rýmis, m2:	42260	Nýtingarhlf.	1,33
Heildarstærð, a-, b- og c-rými, ofan- og neðanj., m2:	44890	Nýtingarhlf.	1,41

* Vegna landhalla mun hluti jarðhæðar nyrstu húsa fara undir jörðu.
Jarðhæðir þeirra eru engu að síður gefnar upp sem m2 ofanjarðar til samræmis við önnur hús.



Gildandi deiliskipulag Háskólinn í Reykjavík.
Samþykkt 2007, síðast breytt 2015 mkv. 1:7.500



ÚR TILLÖGU AÐ BREYTTU AÐALSKIPULAGI

Lóðamörk
Byggingarlína
Byggingarreitur
Kvöð um almennt aðgengi
Kvöð um stig
5 H — 5 hæðir
4 H — 4 hæðir
3 H — 3 hæðir
2 H — 2 hæðir
1 H — 1 hæð
S — Reitur fyrir sorpgeymslu
á — Bílastæði hreyfihamlaðra
Núverandi byggð

SKÝRINGAR

Nánari forsendur, stefna og skilmálar deiliskipulagsbreytingarinnar koma fram í heftinu Háskólagarðar HR, greinargerð og skilmálar dags. september 2016.

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í

_____

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

Tillagan var auglýst frá _____ 20_ með athugasemdafresti til _____ 20__ .

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

_____

Deiliskipulagstillaga
Með deiliskipulagi er annars vegar afmarkað svæði á borgarlandi sem verður hluti (viðbót) deiliskipulagsins Háskólinn í Reykjavík, u.þ.b. 1,1 ha að stærð (E og F) og hins vegar gerð breyting á byggð á lóð Háskólagarða HR, (A, B, C og D).

Lóðir E og F:
Lóð E: Mögulegt er að byggja allt að 65 íbúðir á svæðinu í samræmi við markmið húsnæðisstefnu Reykjavíkurborgar (Reykjavíkurhús), ásamt því að skapa rými fyrir verslun og þjónustu á hluta jarðhæða. Hæðir bygginga eru tvær til fimm. Gert er ráð fyrir möguleika á kjallara undir byggingum og inngarði að hluta, m.a. fyrir geymslur o.þ.h. og hjóla- og bílastæði.
Lóð F: Lóðin er ætluð fyrir grunnskóla sem getur m.a. þjónað vaxandi byggð á staðnum. Byggingin er ein – þrjár hæðir, um 3000 fm að stærð, með möguleika á þakgarði. Bílastæði eru á sunnanverðri lóð með aðkomu frá reit A á Háskólagörðum. Skólabíll stöðvar við strætóstöð við Nauthólsveg og þjónustu og einkabílaaðkoma er á norðanverðri lóð.
Lögð er áhersla á vistvænar samgöngur í samræmi við Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 og er bílastæðakrafa samkvæmt því.
Við skilmálagerð fyrir lóðir E og F, m.a. varðandi yfirbragð, húshæðir og nýtingarhlutfall og bílastæði eiga margar áherslur og ákveðnir þættir í skipulagsákvæðum í Greinargerð og skilmálum Háskólagarða HR dags. september 2016 við s.s:
3.2 Byggðarmynstur
3.3 Umferð og aðkomur
3.4 Útirými
3.6 Bílastæði og hjólastæði

Almennir skilmálar
Almennir skilmálar, kaflar 4.2 - 4.9, 4.13 – 4.15 og 4.16 í heftinu Greinargerð og skilmálar Háskólagarðar HR september 2016, eiga einnig við að hluta fyrir lóðir E og F .

Íbúðarstærðir og – gerðir
Á lóð E er gert ráð fyrir allt að 65 Íbúðum.
Dreifing íbúðargerða og -stærða er ekki bundin. Hlutfall hverrar íbúðargerðar yfirstígi þó ekki 35%.

Bílastæði
Bílastæði lóðar E verða ofanjarðar við aðkomugötu milli lóða E og F og í bílgeymslum neðanjarðar. Bílastæði ofanjarðar verða að hámarki 13. Bílastæði neðanjarðar verða í bílgeymslukjallara (undir inngarði). Akstursaðkoma að honum verður frá aðkomugötu sbr. deiliskipulagsuppdrátt.
Bílastæðafjöldi reiknast 1 þ á hverja 120 fm, 0,65þ/íb, eða 42 bílastæði. Þar af eru 4 stæði fyrir hreyfihamlaða, 1 af sterri gerð. Fyrir þjónustu-/atvinnuhúsnæði er miðað við eitt bílastæði fyrir hverja 100 m2 húsnæðis.
Alls er gert ráð fyrir 47 bílastæðum á lóð E. Á skólalóð F eru 20 bílastæði.
Ef fjöldi íbúða verður undir 65 skal reikna nauðsynlegan fjölda bílastæða fatlaðra skv. 6.2.4 gr. og töflu 6.01 í byggingarreglugerð. Reikna skal nauðsynlegan fjölda bílastæða fatlaðra fyrir þjónustuhúsnæði skv. töflu 6.02 í sama kafla.
Hjólastæði
Gert er ráð fyrir 1 hjólastæði fyrir hverja íbúð. Fyrir þjónustu-/atvinnuhúsnæði er miðað við eitt hjólastæði fyrir hverja 100 m2 húsnæðis ofanjarðar. Á skólalóð skulu vera hjólastæði fyrir 20% nemenda og starfsmanna og helmingur stæðanna yfirbyggður.
Hljóðvist
Unnin er hljóðvistarskýrsla fyrir lóðir E og F dags. 11.3. 2016, uppfærð sept. 2016. Helstu hávaðauppspretta á svæðinu eru umferð ökutækja vestan og norðan lóða og flugumferð um Reykjavíkurflugvöll.
Niðurstöður útreikninga á hljóðstigi má sjá í greinargerð og fylgiskjalinu Hljóðvistarskýrsla, Efla verkfræðistofa.

Byggð á lóð E og F
Byggðin á lóð E skiptist í randbyggð E1 í norðvestri og stakstæð hús E2 í suðaustri.
Á lóð F er skólabygging.

Húsgerðir í byggð eru eftirfarandi og er gerð grein fyrir þeim í sérskilmálum:
1. Randbyggð norðvestur E1
2. Stakstæð hús E2
3. Grunnskóli F

Sérskilmálar fyrir lóðir E og F

Lóð E

Randbyggð norðvestur E1

Húsgerð
Þriggja til fimm hæða íbúðarbygging. Kjallari er heimilaður.
Á jarðhæð meðfram hluta Nauthólsvegar og Flugvallarvegi er gert ráð fyrir atvinnu- og/eða þjónustuhúsnæði.

Húshæðir og þök
Þrjár, fjórar og fimm hæðir (í norðvestur horni) ásamt kjallara.
Húshæð er gefin upp sem hámarkshæð byggingar frá leiðbeinandi aðkomukóta. Flöt þök. Möguleiki er á þaksvölum.

Aðkomur, aðgengi
Akstursaðkomur eru frá Nauthólsvegi, um aðkomugötu, að bílastæðum og í bílageymslukjallara í suðvesturhluta reits.
Aðalinngangar að íbúðum norðurálmu eru um hefðbundin stigahús úr norðri. Stigahús skulu einnig hafa aðkomu frá inngarði, nema þar sem þau liggja næst porti eða húsgafli. Aðalinngangar að íbúðum vesturálmu eru frá vestri. Íbúðir skulu hafa gott aðgengi að inngarði um stigahús eða port. Svalagangar eru leyfðir á vesturálmu.

Lóð
Vandað skal til hönnunar og frágangs lóðar og útfærslu milli byggðar og lands.
Gera skal ráð fyrir fargarði til vesturs, sem verður hluti af samræmdum lóðafrágangi meðfram Nauthólsvegi. Fargarður skal afmarkaður með skýrum hætti, t.d. með steyptum vegg í setbæð, að jafnaði 3m frá húsvegg. A.m.k. 50% yfirborðs fargarðs skal vera gegndrapt.
Í inngarði verði frágangur næst húsvegg við íbúðir með svipuðu sniði og frágangur fargarðs að götum. Þar verði afmörkun annað hvort með steyptum vegg eða stoðvegg sem jafnar hæðarmismun. Norðan byggingar er gert ráð fyrir lóðarvegg í 3m fjarlægð frá húsvegg. Veggurinn skermar af götu og afmarkar svæði fyrir hjólastæði, bekki o.þ.h. Gróður verði norðan lóðarveggjar. Íbúðir jarðhæða skulu hafa sérnotahluta undir svölum efri hæða og eru þeir partur af hönnun húss

Sorp
Aðstaða til flokkunar og geymslu sorps skal rúmast í sorpgeymslum innan byggingarreits, t.d. við innganga og/eða port eða á sérmerktum reitum utanhúss, innan lóðar.

Hljóðvarnir
Gera þarf ráðstafanir við húshliðar að Nauthólsvegi og Flugvallarvegi og næst þeim sbr. hljóðvistarskýrslu. Krófur um hámarkshljóðstig verða uppfylltar með sértækum byggingartæknilegum lausnum, s.s. með svalalokunum eða hljóðskjöldum.
Sjá einnig fylgiskjal, Hljóðvistarskýrslu Eflu verkfræðistofu, dags. sept 2016.

Kvaðir
Kvöð er um port á vesturhlið.

Stakstæð hús E2

Húsgerð
Tveggja - þriggja hæða íbúðarbygging. Kjallari er heimilaður.

Húshæðir og þök
Tvær hæðir til vesturs og þrjár hæðir til austurs, ásamt kjallara.
Húshæð er gefin upp sem hámarkshæð byggingar frá leiðbeinandi aðkomukóta.
Möguleiki er á þaksvölum á tveggja hæða hluta byggingar.

Aðkomur, aðgengi
Akstursaðkomur eru frá Nauthólsvegi, um aðkomugötu, að bílastæðum.
Staðsetning aðkomu og aðalinngangs er óbundin.

Lóð
Vandað skal til hönnunar og frágangs lóðar. Frágangi lóða inngarða svipi til inngarða Háskólagarða HR. Íbúðir jarðhæða skulu hafa sérnotahluta undir svölum efri hæða og eru þeir partur af hönnun húss.

Sorp
Aðstaða til flokkunar og geymslu sorps skal rúmast í sorpgeymslum innan byggingarreits, t.d. við innganga og/eða port eða á sérmerktum reitum utanhúss, innan lóðar. Huga skal að krófum sorphirðu borgarinnar um hámarksfjarlægð og aðgengi frá sorpbíl.

Hljóðvarnir
Ekki er þörf á sértækum byggingartæknilegum lausnum til að uppfylla krófur um hámarkshljóðstig

Grunnskóli F

Húsgerð
Einnar til þriggja hæða skólabygging. Kjallari er heimilaður.

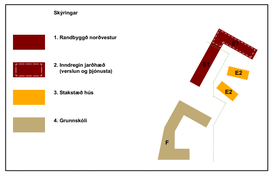
Húshæðir og þök
Ein til þrjár hæðir ásamt kjallara. Húshæð er gefin upp sem hámarkshæð byggingar frá leiðbeinandi aðkomukóta. Möguleiki er á þaksvölum bygginga sem tengjast útisvæði á skólalóð.
Þakform er frjálst.

Aðkomur, aðgengi.
Akstursaðkoma að skólanum er syðst á lóð frá Nauthólsvegi að bílastæðum. Kvöð er um þessa aðkomu á lóð HR Háskólagarða.
Innri stígur liggur um skólalóðina til norðurs og suðurs, allt að leikskólalóð og þjónustu. Stæði og stöðvun fyrir skólabíl er við strætóstöð á Nauthólsvegi. Þjónustuaðkoma og akstur einkabíla með skólabörn er norðan lóðar. Inngangar að skólabyggingu eru öbundnir. Hjólastæði eru við Nauthólsveg.

Lóð.
Við frágang lóðar skal leitast við að halda í náttúrulegan gróður og tengt verði eins og kostur er sjónrænt við ásýnd og umhverfi útivistarsvæðis Öskjuhlíðar. Gert er ráð fyrir að útivistarsvæði Öskjuhlíðar nýtist skólabörnum ásamt skólalóð. Aðgengi er á hluta þaks byggingar fyrir útisvæði og mætti nýta við lóðarhönnun..

Sorp
Aðstaða til flokkunar og geymslu sorps skal rúmast í sorpgeymslum innan byggingarreits og á sérmerktum reitum utanhúss, innan lóðar.

Hljóðvist og varnir
Hávaði á skólalóð frá bílaumferð við Nauthólsveg er innan viðmiðunarmarka reglugerðar um hávaða.
Gera þarf ráðstafanir við húshliðar að Nauthólsvegi og næst honum sbr. hljóðvistarskýrslu. Krófur um hámarkshljóðstig verða uppfylltar með sértækum byggingartæknilegum lausnum.



Skýringarmynd - yfirlit húsgerða E og F

TAFLA - LÓÐ E og F: YFIRLIT BYGGÐAR, STÆRÐIR OG NÝTINGARHLUTFALL

	Hámarksstærðir m2						
	Ofanjarðar		Neðanjarðar		Heildarstærð	Hæðarfjöldi	Húsgerð
	a- og b-rými	c-rými	kj. undir bygg.	bílakjallari			
Lóð E							
E1	4460	150	1125		5735	3-5	Randbyggð norðvestur
E2	610	100	240		950	2-3	Stakstæð hús
bílakjallari							
E Samtals	**5070**	**250**	**1365**	**1000**	**7685**		**lóð E = 5.167 fm**
							Nhl án c rý og bílakj 1,24
Lóð F							
F	3000	700	1430		5130	1-3	Grunnskóli
F Samtals	**3000**	**700**	**1430**		**5130**		lóð F = 4.955 fm
							Nhl án c rý og bílakj. 0,89

Heildarstærðir og nýtingarhlutfall

E og F	**8070**	**950**	**2795**	**1000**	**12815**	**lóðarstærðir =10.122 fm**

Samtals stærð ofanjarðar án c-rýmis, m2:	8070	Nýtingarhlf.	0,79
Samtals stærð án c-rýmis og bílakjallara, m2:	10865	Nýtingarhlf.	1,07
Samtals stærð án c-rýmis, m2:	11865	Nýtingarhlf.	1,17
Heildarstærð, a-, b- og c-rými, ofan- og neðanj., m2:	12815	Nýtingarhlf.	1,26

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, 1:7500 | teiknað | yfirfarið
teikn.nr. 15-08-30000 | dags.: 9.9.2016
1/3 | skrá: 15-08-30000-deiliskipulag.vwx