



Borgarráð Reykjavíkur

Tjarnargötu 11  
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók umhverfis- og skipulagsráðs frá 8. febrúar 2017 varðandi eftirfarandi mál.

**Kennaraháskóli Íslands, reitur 1.254**

Lagt fram bréf Skipulagsstofnunar, dags. 21. júlí 2016, þar sem gerð er athugasemd við að birt verði auglýsing um samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar í B-deild Stjórnartíðinda þar sem hún er í ósamræmi við aðalskipulag hvað varðar fjölda íbúða. Einnig er lögð fram tillaga A2f arkitekta, að breytingu á deiliskipulagi reits 1.254, Kennaraháskólinn, dags. 31. janúar 2017. Í breytingunni felst uppbygging á hluta núv. lóðar Kennaraháskóla Íslands fyrir byggingu 60 íbúða fyrir eldri borgara og allt að 100 íbúða fyrir námsmenn. Auk þess sem skilgreindar verða upp á nýtt byggingarheimildir fyrir lóð Kennaraháskóla Íslands. Einnig er lögð fram umsögn Borgarsögusafns Reykjavíkur, dags. 25. janúar 2016 og samantekt skipulagsfulltrúa af kynningarfundum sem haldinn var 9. mars 2016.

Húsakönnun Bólstaðarhlíð ı Stakkahlíð ı Háteigsvegur.

*Samþykkt að auglýsa framlagða tillögu umhverfis- og skipulagssviðs sbr. 3. mgr. 43. skipulagslaga nr. 123/2010.*

*Vísad til borgarráðs*

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

Erna Hrönn Geirsdóttir

Fylgiskjöl: tillaga A2f arkitekta, að breytingu á deiliskipulagi reits 1.254, dags. 31. janúar 2017, bréf Skipulagsstofnunar dags. 21. júlí 2016, umsögn Borgarsögusafns Reykjavíkur, dags. 25. janúar 2016 og samantekt skipulagsfulltrúa af kynningarfundum sem haldinn var 9. mars 2016.

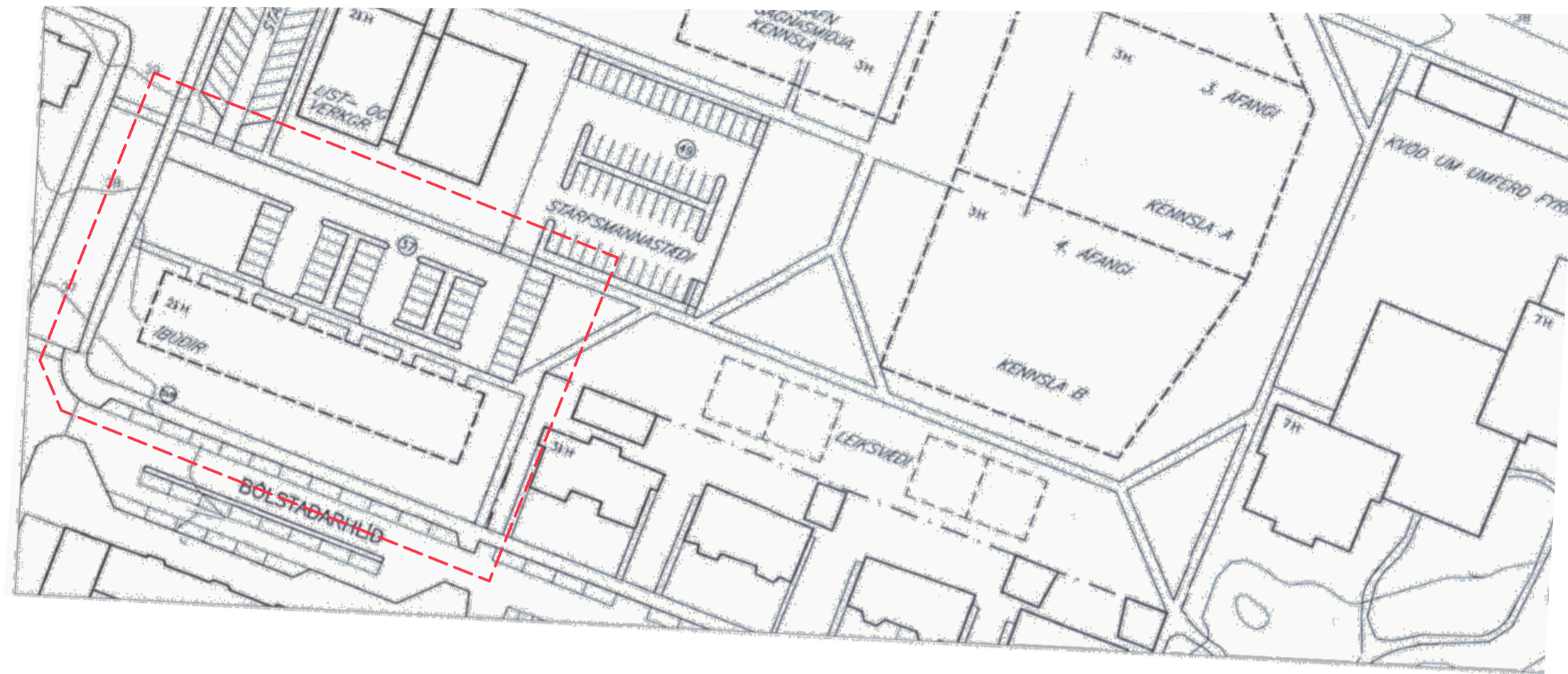
# BREYTING Á DEILISKIPULAGI, KENNARAHÁSKÓLI ÍSLANDS 1.254



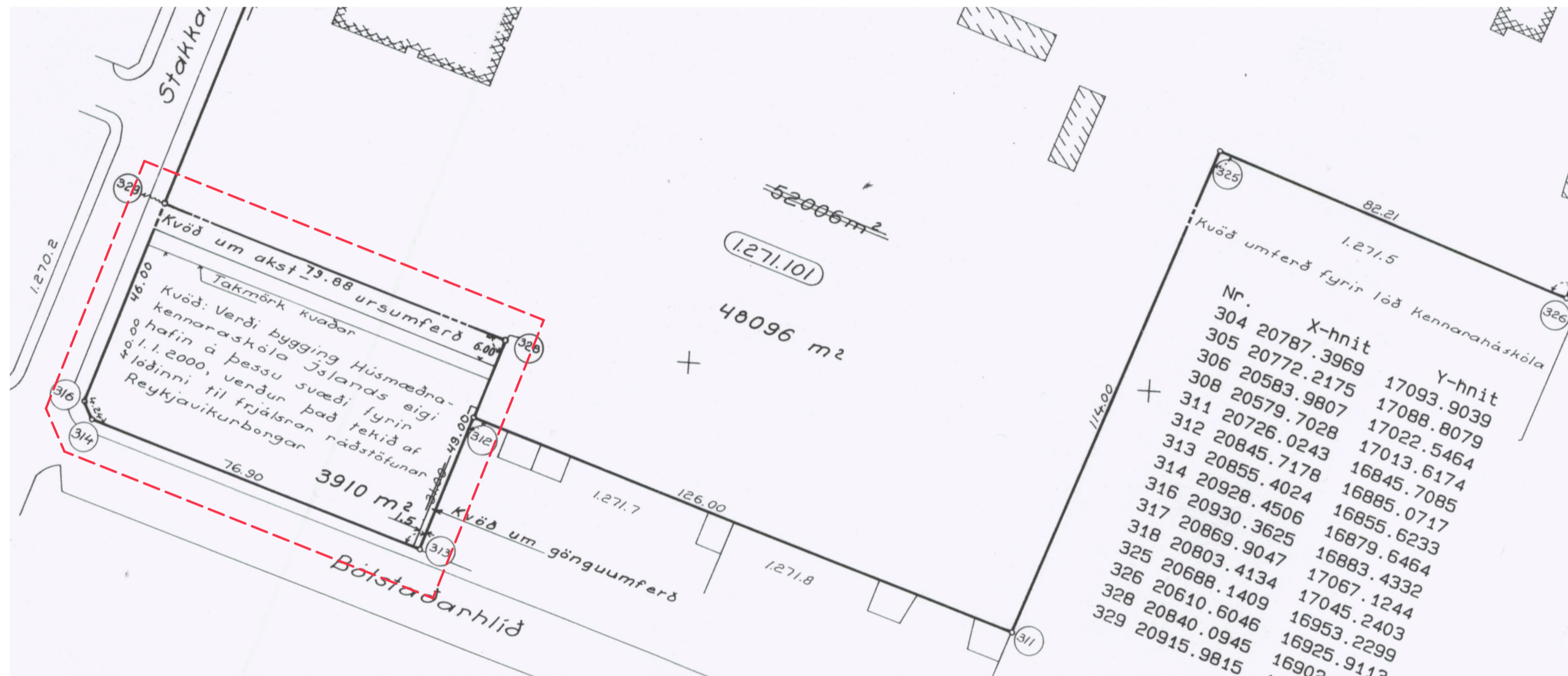
# Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborg



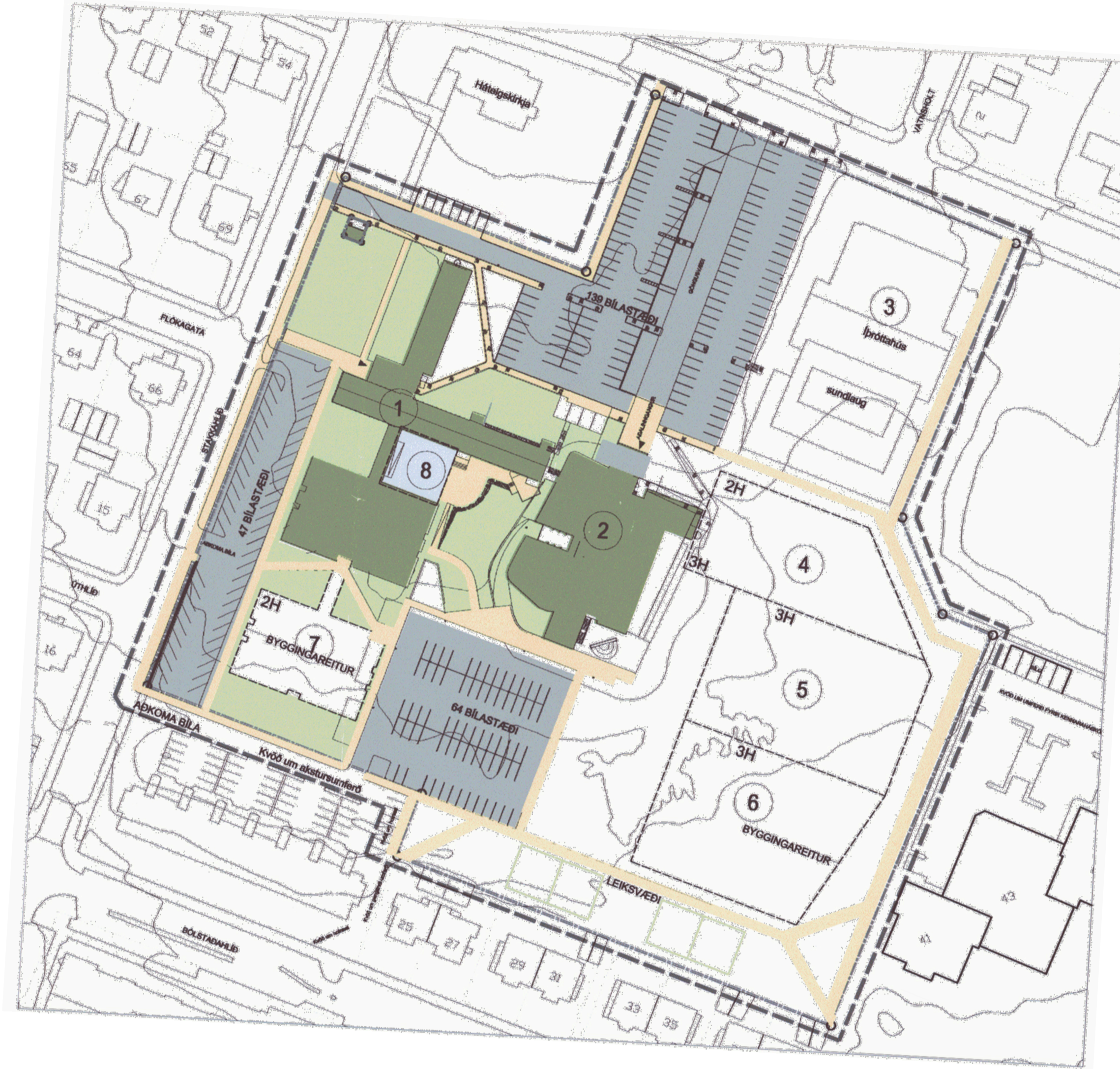
Hluti aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030



Hluti af gildandi deiliskipulagi fyrir Kennaraháskóla Íslands og Sjómannaskóla Íslands, samþykkt í skipulagsnefnd 9. september 1996 og í Borgarráði 10. september 1996, mkv. 1:1000



Útdráttur úr mæliblaði fyrir lóðina Bólstaðarhlíð 23, samþykkt í byggingarnefnd 10.04.1997. Kvöð um byggingu Húsmæðrakennaraskóla var felld niður á fundi borgarráðs 15.04.1997. mkv. 1:1000



Deiliskipulag fyrir Kennaraháskóla Íslands, samþykkt í skipulagsráði 19. janúar 2005, mkv. 1:1000

## SKIPULAGSGREINARGERÐ OG SKILMÁLAR

**1. AÐDRAGANDI**  
Upphaflegt deiliskipulag svæðisins sem unnið var árið 1996 gerði ráð fyrir mun meiri uppbyggingu Kennaraháskólans en nú er áætlað. Breyttar forsendur hvað það varðar hefur orðið til þess að Reykjavíkurborg, með samningi við Ríkissjóð Íslands, hefur leyst til sín hluta lóðarinnar eða um 13.617m<sup>2</sup> til annarrar uppbyggingar í samræmi við Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030, en samkvæmt því er fyrirhuguð íbúðabygging á reitnum, annars vegar 50 íbúðir fyrir eldri borgara (45-60 með vikmörkum) og hins vegar allt að 6000 m<sup>2</sup> eða um 100 námsmannalúðir.

Fjórúm arkitektastofum var boðið að taka þátt í að vinna að tillögum um svæðið m.v. ákveðnar forsendur og var arkitektastofan A2F arkitekt valin til að vinna áfram með sína hugmynd og aðlaga hana óskum og þörfum bæði íbúa og hagsmunaaðila.

## 2. FYRIRLIGGANDI SKIPULAGSÁÆTLANIR

**2.1 Aðalskipulag**  
Landnotkun deiliskipulagssvæðisins í Aðalskipulagi Reykjavíkur er íbúðabygging og samfélagsþjónusta. Um þróunarreit þr33 Háskóli Íslands segir eftirfarandi: Menntavísindasvið. Á svæðinu er gert ráð fyrir háskólastarfssemi, rannsóknastofnum, þekkingarfyrirtækjum og íbúðarhúsnæði fyrir nemendur. Innan svæðisins er einnig að finna grunnskólaföndur. Gert er ráð fyrir aukningu í byggingarmagns í samræmi við þarfir og þróun háskólans og grunnskólans á svæðinu. Á svæði næst Bólstaðarhlíð, innan núverandi lóðar, er gert ráð fyrir íbúðum fyrir eldri borgara.

**2.2 Núgildandi deiliskipulag**  
Upphaflegt heildardeiliskipulag svæðisins „Deiliskipulag fyrir Kennaraháskóla Íslands og Sjómannaskóla Íslands“ var samþykkt í borgarráði 10.09.1996. Í því var reiknað með uppbyggingu menntastofnanna á svæðinu. Þær skipulagsáætlanir sem eru í gildi á svæðinu og breytast eru: - Deiliskipulag Kennaraháskóla Íslands 1.254 samþykkt í skipulagsráði þann 19. janúar 2005. Gildir fyrir allt nema Bólstaðarhlíð 23. - Deiliskipulag fyrir Kennaraháskóla Íslands og Sjómannaskóla Íslands samþykkt í borgarráði þann 10.09.1996. Gildir fyrir lóðina Bólstaðarhlíð 23.

Skipulagstillagan kemur í staðinn fyrir og fellir úr gildi þessar tvær skipulagsáætlanir.

**Lýsing á breytingunni:**  
Í deiliskipulagsbreytingunni felst í aðalatriðum: Lóð fyrir menntastofnun er minnkuð um ca. 1.38ha og skipulögð 3-5 hæða íbúðabygging fyrir allt að 160 íbúðir samtals fyrir námsmenn og eldri borgara. Ný aðkomagata inn á svæðið verður frá Stakkahlíð. Almörkun lóðar Bólstaðarhlíðar 23 er breytt og bilastæðafyrirkomulagi/aðkomu breytt. Almörkun skipulagssvæðis breytist litliss háttar við Hátéigssveg.

## 3. SKIPULAGSSVÆÐIÐ

**3.1 Almörkun**  
Skipulagssvæðið er um 4,0ha og afmarkast af Stakkahlíð til vesturs, Hátéigssvegi og lóð Kirkju óháða safnarins til norðvesturs, Hátéigssvegi, lóð Hátéigsskóla, Bólstaðarhlíð til austurs og lóðarmörkun íbúðarhúsa við Bólstaðarhlíð 25-45 til suðurs.

**3.2 Umhverfi lóðar og skipulagssvæðis**  
Skipulagssvæðið er staðsett innan borgarhluta Hlíða, í Hátéigshverfi grónu íbúðarhverfi sem byggð upp kringum 1950. Íbúðabygging í Hátéigshverfi einkennist af stakstæðum steinstyptum funkishúsum með steinuðum útveggjum og valmapaki, flest með 2-4 íbúðum og eru 2 hæðir kjallari og nis. Hluti svæðisins (reitir D á deiliskipulagsupprætti), tilheyri Menntavísindasviði Háskóla Íslands (áður Kennaraháskóli Íslands). Í næsta nágrenni eru fleiri menntastofnanir s.s. Hátéigsskóli, Ísaksskóli og Tækniskólinn. Lóð Bólstaðarhlíðar 23 sem lýsir 42 námsmannalúðir verður tekin með í deiliskipulagsbreytingunni.

**3.3 Umferð og aðkomur**  
Aðkomur að skipulagssvæðinu eru góðar. Aðkoma er frá Stakkahlíð, Hátéigssvegi og Bólstaðarhlíð um lóð að Bólstaðarhlíð 41-45.

**3.4 Húskáðnun - byggðakáðnun**  
Innan gildandi deiliskipulagsreitis eru byggingar Kennaraháskóla Íslands sem reistar voru á árunum 1957-2002 og íþróttahús við Hátéigssveg 58 sem reist var 1975 auk byggingar námsmannalúða við Bólstaðarhlíð 23. Lagt er til að eistu byggingar Kennaraháskólans sem sem reistar voru á árunum 1957-1963 eftir teikningum Harðar Björnssonar og Steinars Guðmundssonar fái sérstakt varðveislugildi (hverfisvernd). Sjá Húskáðnun Borgarsögusafns, Kennaraháskóla-reitur, Stakkahlíð- Hátéigssvegur 23 sem lýsir 42 námsmannalúðir skýrsla nr. 175.

## 4. SKIPULAGSTILLAGAN

**4.1 Markmið**  
Meginmarkmið skipulagstillögu eru: Að skapa aðlaðandi og vandaða íbúðabyggingu fyrir blandaða aldurshópa Að skapa ramma fyrir byggð sem fellur vel að umhverfi sínu, aðliggjandi byggð og byggjarmynstri. Að tryggja góð tengsl um svæðið fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur og þannig stuðla að vistvænni samgöngum Að móta skjólætt og góð útivistaryrmi til leiks og dvalar. Að skapa metnaðarfulla byggð með sveigjanleika og þróunarmöguleika að leiðarlífi Að leggja grunn að frekari þróun núverandi lóðar Menntavísindasviðs HI á svæðinu Að gera ráð fyrir yfirbyggðum skjólum til flökkunar á sorpi og geymslu reiðhjóla auk möguleika á gróðurhúsum til ræktunar

## 4.2 Lýsing tillögu

Um er ræða skipulag fyrir annars vegar nýja íbúðabyggingu (reitir A, B og C) og hins vegar breytt skipulag lóðar Menntavísindasviðs HI (reitir D). Íbúðabyggingin er ætluð námsmönnum að hluta og eldri borgurum að hluta. Byggingin hefur létt yfirbragð og lagar sig að núverandi byggð í kring. Húsaarðir eru brotnar upp í minni einingar og gert er ráð fyrir hallandi mænispaki á um heimingi byggðarinnar eins og er að finna á flestum húsum í kring. Tekið er tillit til sólarátta og byggð skipulögð þannig að hún skapi sem mest skjól fyrir veðri og vindum þar sem góð útivistarsvæðið skapast til dvalar og leiks. Gert er ráð fyrir sémotareitum fyrir íbúðir á jarðhæðum. Í efnisvali er lögð er áhersla á vistvæn efni og hýlegt yfirbragð húsnanna. Í bygginginni til vesturs er gert ráð fyrir allt að 100 íbúðum fyrir námsmenn, austast er gert ráð fyrir allt að 60 íbúðum fyrir eldri borgara sem getur tengst þeirri þjónustu eldri borgara sem fyrir er við Bólstaðarhlíð 41-45. Byggingin er skipt upp í firm reiti (lóðir), fjórir fyrir íbúðabyggingu og einn fyrir menntastofnun. Íbúðabyggingin myndar umgjörð um fjóra garða sem allir snúa til suðurs. Lögð er áhersla á góðar göngu- og hjólatengingar og flokkun sorps. Aðvælt er að áfangaskipta byggðinni.

## 5. ALMENNIR SKIPULAGSSKILMÁLAR

**5.1 Almenn**  
Skilmálar þessir gilda fyrir hoi afmarkaða skipulagssvæði. Á svæðinu verða allt að 160 íbúðaeingar, þar af allt að 100 námsmannalúðir og allt að 60 íbúðir fyrir aldraða, auk nýbygginga á lóð Háskóla Íslands.

**5.2 Hönnun mannvirkja**  
Húsaerðir skulu vera í samræmi við það sem mæli- og hæðarblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og önnur lög og reglugerðir sem um framkvæmdina gilda og samkomulag byggingarðila og Reykjavíkurborgar segja til um.

**5.3 Mæli- og hæðarblöð**  
Útbúin verða mæli- og hæðarblöð sem hveða nánar á um ýmis atriði framkvæmda á einstaka lóðum.

**5.4 Byggingareitir og byggingalínur**  
Byggingareitir eru sýndir á mæliblöðum og deiliskipulagsupprætti, bæði í grunnmynd og snéðöngu og skulu byggingar standa innan þeirra nema annað komi fram í sérskilmálum fyrir hverja lóð. Mænistefna, hæðir húsa, þakhalli o.fl. kemur fram í sérskilmálum.

## 5.5 Húshæðir og þök

Húshæðir eru frá þremur hæðum (2 hæðir + ris) og upp í firm hæðir. Gert ráð fyrir mænispökum á aðalbyggingum og flötum eða einhalla þökum á tengibyggingum og byggingum á lóð Háskóla Íslands. Sjá nánar sérstaka skilmála fyrir einstaka reiti/lóðir varðandi hönnun bygginga og lóðar.

**5.6 Aðkomur í byggingar, Inngangur og aðgengi í garð**  
Tryggja skal góða aðkomu fyrir íbúa, gesti, neyðarbla og sorphríðu. Inngangar skulu staðsettir í góðum tengslum við göngustíga og gott aðgengi skal vera í garð

**5.7 Útlit og yfirbragð bygginga**  
Leggja skal áhersla á hýlegt yfirbragð íbúðabygginga, fjölbreytileika og uppbröt. Byggingar á lóð HI skulu taka mið af fyrirliggjandi byggingum.

**5.8 Útlit og yfirbragð lóða**  
Hin nýja íbúðabygging myndar umgjörð um samtals fjóra garða, en þeir tengjast allir gönguleiðakerfi svæðisins. Lagt er til að hver garður hafi sín sérkenni og ymist gert ráð fyrir leikvöllum fyrir börn og fullorðna, grillstöðu, torgi og/öða ræktun. Gert er ráð fyrir að halda í þann gróður sem fyrir er og bæta við trjám og lágróðri auk svæða og bekkja til dvalar og hvíldar. Taka skal tillit til þeirra tegunda sem fyrir eru þegar gróðurgundir eru valdar. Fyrirkomulag gróðurs á uppdráttum er viðmið, en ekki bindandi. Á lóð HI er gert ráð fyrir torgi framan við aðalínganga og nýju fyrirkomulagi bilastæða, með auknum gróðri. Lóðir skulu hannaðar sérstaklega. Í sérskilmálum er gert nánari grein fyrir gróðri.

**5.9 Lýsing**  
Áhersla er lögð á lágmarkun ljósmengunar frá byggingum og á lóð. Forbætt skal óþarfa lýsing umfram það sem nauðsynlegt er til að tryggja öryggi á bilastæðum og göngustígum.

**5.10 Íbúðastærðir og gerðir**  
Íbúðir á skipulagssvæði eru annars vegar leigubúðir fyrir námsmenn og hins vegar íbúðir fyrir eldri borgara. Fyrirhugaðar íbúðir fyrir námsmenn eru flestar einstaklingsíbúðir frá ca. 18-25 m<sup>2</sup>, en einnig para og fjölskyldubúðir frá ca. 30-70 m<sup>2</sup>. Einnig er gert ráð fyrir þeim möguleika að útbúa íbúðir þar sem einstaklingar deila eldunni og baðherbergi. Núverandi íbúðir fyrir námsmenn við Bólstaðarhlíð 23 eru allar para- og fjölskyldubúðir frá 40-65 m<sup>2</sup>.

Íbúðir fyrir eldri borgara eru flestar fyrirhugaðar 2-3 herbergja á bilinu 70-130 m<sup>2</sup>.

## 5.11 Bilastæði

Bilastæðaskilmálar eru eftirfarandi:  
- 0,2 bilastæði pr. íbúð fyrir námsmenn (reit A og B).  
- 0,8 bilastæði pr. íbúð að Bólstaðarhlíð 23 (reit A).  
- 1,33 bilastæði pr. íbúð fyrir eldri borgara (reit C).  
- 1 staði pr. 85m<sup>2</sup> (hús D1-D4 ofanjarðar) og 45% hluti neðanjarðar á lóð Menntavísindasviðs HI (reit D).  
Gert er ráð fyrir að bilastæði geti samnyst og er því ekki heimilt að sérmerkja bilastæði. Ofantaldir bilastæðaskilmálar fela ekki í sér bilastæði fyrir hreyfihamlaða, fjöldi þeirra skal vera í samræmi við byggingarreglugerð.

**5.12 Sorplendurvinnsla og hjólastýli**  
Sérstakir byggingareitir eru fyrir hjólastýli og sorpflokkun nálægt inngöngum við námsmannalúðir en eru að mestu innanhúss fyrir eldri borgara. Hjóla- og sorpskýli skulu hafa létt yfirbragð, opin að hluta og í samræmi við efnisval þeirra bygginga sem þau standa við.

**5.13 Göngu- og hjólastigar**  
Áhersla er lögð á góðar tengingar fyrir göngu- og hjólastíga um svæðið. Kvöð er um göngu- og hjólastígar, fyrir skólabörn, leið í skólann um lóð Bólstaðarhlíðar 43-45. Gangbrautir skulu upphækkaðar í hæð gangstétta á gatnamótum. Kvöð er um lagningu fyrir snjóbærðu og nýjum aðalstígum.

**5.14 Ræktun**  
Gert er ráð fyrir ræktunarreitum á lóðum og möguleika á gróðurskálum til ræktunar svæða á lóðum B og C.

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 \_\_\_\_\_

athugasemdafesti til \_\_\_\_\_ 20\_\_.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild \_\_\_\_\_

Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_ 20\_\_

Deiliskipulagstillaga þessi er auglýst samhlöða breytingu á aðalskipulagi er varðar „breyttar heimildir um fjölda íbúða og heimildir um íbúðir fyrir námsmenn á svæðum fyrir samfélagsþjónustu“

**A2F ARKITEKTAR**  
ARKITEKTUR · SKIPULAG · VISTVÆN HÖNNUN · RÁÐGJÖF  
Laugarvegur 26, 101 Reykjavík s.:571 5500 a2f@a2f.is www.a2f.is  
Aðalheildur Atladóttir, arkitekt FAI kt. 120975-5879  
Falk Krüger, arkitekt HAK kt. 1061175-2539

Kennaraháskóli Íslands 1.254			
Breyting á deiliskipulagi - núverandi skipulag			
Dagsetning	Mælikvarði	Bláastærð	
31.01.2017	1:1000	A1	
Númer:	Útgáfa	Teiknað af	Yfirfarið af
1 / 5		AA, FK	AA

# BREYTING Á DEILISKIPULAGI, KENNARAHÁSKÓLI ÍSLANDS 1.254



# Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborg



Hluti aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030



Reitur A		Núgildandi deiliskipulag		Breytt deiliskipulag	
Lóðarstærð (m <sup>2</sup> )		3.910,2		6.789,1	
<b>Byggingar</b>					
Byggingarreitir	Húsgörð	Hæðarfloði	Hámarksstærð (m <sup>2</sup> )	Hámarksstærð (m <sup>2</sup> )	ofan- og neðanjarðar
A1 (996,87 m <sup>2</sup> )	Stakstað húð, 42 íbúðir	3 hæðir, kjallari, ris	2.465	2.465	2.465
A2 (312,50 m <sup>2</sup> )	Stakstað húð, 15-17 íbúðir	2-3 hæðir, kjallari, ris	1.810	1.810	2.340
A3 (618,75 m <sup>2</sup> )	Stakstað húð, 30-33 íbúðir	2-3 hæðir, kjallari, ris	55	55	55
A4 (55,00 m <sup>2</sup> )	Stakstað húð, skýli	1 hæð	50	50	55
A5 (55,00 m <sup>2</sup> )	Stakstað húð, skýli	1 hæð	50	50	55
Byggingar samtals			2.465	5.355	6.185
Nýtingarhutfall		0,63		0,79	0,91
<b>Bilastæði</b>					
Hámarksfjöldi bilastæða ofanjarðar (án staða fyrir hreyfihalla)		37		44*	
<b>Gróður</b>					
Lágmarksfjöldi nýrra trjáa				50	
Lágmarksflatamál nýrra runna (m <sup>2</sup> )				300	

Reitur B		Núgildandi deiliskipulag		Breytt deiliskipulag	
Lóðarstærð (m <sup>2</sup> )				3.291,6	
<b>Byggingar</b>					
Byggingarreitir	Húsgörð	Hæðarfloði	Hámarksstærð (m <sup>2</sup> )	Hámarksstærð (m <sup>2</sup> )	ofan- og neðanjarðar
B1 (312,50 m <sup>2</sup> )	Stakstað húð, 15-17 íbúðir	2-3 hæðir, kjallari, ris	1.905	1.905	2.520
B2 (618,75 m <sup>2</sup> )	Stakstað húð, 30-33 íbúðir	2-3 hæðir, kjallari, ris	1.810	1.810	2.440
B3 (55,00 m <sup>2</sup> )	Stakstað húð, skýli	1 hæð	50	50	55
B4 (50,00 m <sup>2</sup> )	Stakstað húð, skýli	1 hæð	50	50	50
B5 (50,00 m <sup>2</sup> )	Stakstað húð, skýli	1 hæð	50	50	50
Byggingar samtals			2.885	3.715	
Nýtingarhutfall			0,88	1,13	
<b>Bilastæði</b>					
Hámarksfjöldi bilastæða ofanjarðar (án staða fyrir hreyfihalla)		0		10*	
<b>Gróður</b>					
Lágmarksfjöldi nýrra trjáa				30	
Lágmarksflatamál nýrra runna (m <sup>2</sup> )				180	

Reitur C		Núgildandi deiliskipulag		Breytt deiliskipulag	
Lóðarstærð (m <sup>2</sup> )				7.254,5	
<b>Byggingar</b>					
Byggingarreitir	Húsgörð	Hæðarfloði	Hámarksstærð (m <sup>2</sup> )	Hámarksstærð (m <sup>2</sup> )	ofan- og neðanjarðar
C1 (3.300 m <sup>2</sup> )	Stakstað húð, 16-19 íbúðir	3-5 hæðir, kjallari	2.130	2.130	2.520
C2 (494,0 m <sup>2</sup> )	Stakstað húð, 18-22 íbúðir	4-5 hæðir, kjallari	2.565	2.565	3.150
C3 (3.780 m <sup>2</sup> )	Stakstað húð, 18-26 íbúðir	3 hæðir, kjallari	40	40	40
C4 (40,0 m <sup>2</sup> )	Stakstað húð, garðskýli	1 hæð	40	40	40
C5 (40,0 m <sup>2</sup> )	Stakstað húð, garðskýli	1 hæð	0	2.590	8.300
C6 (2.645,0 m <sup>2</sup> )	Stakstað húð, bílagæmsla	Kjallari	6.760	6.760	
Byggingar samtals			0,93	1,14	
Nýtingarhutfall					
<b>Bilastæði</b>					
Hámarksfjöldi bilastæða ofanjarðar (án staða fyrir hreyfihalla)		0		20*	
Hámarksfjöldi bilastæða neðanjarðar		0		60*	
<b>Gróður</b>					
Lágmarksfjöldi nýrra trjáa				70	
Lágmarksflatamál nýrra runna (m <sup>2</sup> )				420	

Reitur D		Núgildandi deiliskipulag		Breytt deiliskipulag	
Lóðarstærð (m <sup>2</sup> )				36.566,0	22.233,3
<b>Byggingar</b>					
Byggingarreitir	Húsgörð	Hæðarfloði	Hámarksstærð (m <sup>2</sup> )	Hámarksstærð (m <sup>2</sup> )	ofan- og neðanjarðar
D1 (3.723,75 m <sup>2</sup> )	Stakstað húð, menntastofnum*	1-3 hæðir, kjallari, ris	8.720	8.720	8.720
D2 (1.484,68 m <sup>2</sup> )	Stakstað húð, þvottastofna	1-2 hæðir, kjallari	2.100	2.100	2.100
D3 (595,50 m <sup>2</sup> )	Stakstað húð, menntastofnum**	2-3 hæðir	1.750	1.750	1.750
D4 (942,50 m <sup>2</sup> )	Stakstað húð, menntastofnum	3 hæðir, kjallari	2.750	2.750	3.765
D5 (40,0 m <sup>2</sup> )	Stakstað húð, skýli	1 hæð	50	50	55
D6 (2.368,47 m <sup>2</sup> )	Stakstað húð, skýli	1 hæð	78	78	78
D7 (2.368,47 m <sup>2</sup> )	Stakstað húð, skýli	1 hæð	50	50	50
D8 (2.368,47 m <sup>2</sup> )	Stakstað húð, íngangur	1 hæð	20	20	40
D9 (1.668,65 m <sup>2</sup> )	Stakstað húð, bílagæmsla	Kjallari	0	1.669	
Aðrar fyrrihæðar byggingar (stjórnun kennda, kennda A, kennda B, list- og verkgerðar)			10.491		
Byggingar samtals			21.311	15.523	18.227
Nýtingarhutfall			0,58	0,70	0,82
<b>Bilastæði</b>					
Hámarksfjöldi bilastæða ofanjarðar (án staða fyrir hreyfihalla)		250		100*	
Hámarksfjöldi bilastæða neðanjarðar		0		80*	
<b>Gróður</b>					
Lágmarksfjöldi nýrra trjáa				70	
Lágmarksflatamál nýrra runna (m <sup>2</sup> )				420	

\*Áuk staða fyrir hreyfihalla skv. byggingarreglugerð  
 \*\*Vegna landhalla má hluti jarðhæðar fara undir jörðu.  
 Jarðhæð þeirra eru engar að sjávar gefnar upp sem m<sup>2</sup> ofanjarðar til samræmis við önnur húð.

- ### SKÝRINGAR
- Afmörkun deiliskipulagssvæðis
  - Núverandi lóðamörk
  - Breytt lóðamörk
  - Nýtt lóðamörk
  - Núverandi hæðarlínur
  - Núverandi byggingar
  - Fyrir utan deiliskipulagssvæði
  - Núverandi byggingar
  - Fyrir innan deiliskipulagssvæði
  - Núverandi byggingar með varðveislugildi
  - Fyrir innan deiliskipulagssvæði
  - Byggingarreitir hámark
  - Hallandi þak
  - Byggingarreitir hámark
  - Flatt þak / hallandi þak < 5° gróðurþak
  - Byggingarreitir neðanjarðar
  - Séráfnatöflutúr
  - Almannasvæði / leiksvæði / grill / útvist
  - Bindandi byggingarlína
  - Megin mænisstefna
  - Hæðir / kjallari / ris
  - Byggingarreitir
  - Stígur (göngu- og hjólaleið), leiðbeinandi
  - Gata / bilastæði
  - Upphækkunar stígur
  - Kvð um stíg og snjóbærðustulagnir (breidd og lega bindandi)
  - Kvð um akstur
  - Innkeyrsla bilastæðis / kjallara
  - Bilastæði
  - Bilastæði hreyfihallaóra
  - Sorp / endurvinnsla
  - Ræktun
  - Hjólastandur
  - Hjólskýli
  - Núverandi tré
  - Ný tré
  - Lóðastærð

## TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI, mkv. 1:1000

### 6. SÉRSKILMÁLAR

**6.1 Reitur A (námsmannabúðir A1, A2 og A3)**  
 Bólstaðarhlíð 23 sem í eru námsmannabúðir tilheyri reit A og eru þar 42 íbúðir. Samtals eru 92 íbúðir heimilari á reit A. Heimilt er að byggja samtals allt að 50 nýjar íbúðir á byggingareitum A2 og A3.

**6.1.1 Húsgörð**  
 Heimilt er að byggja tveggja til þriggja hæða íbúðarbyggingu, auk nýtanlegrar rishæðar með mænispaki. Kjallari er heimiladur. Opinn svalangangur er leyfilegur. Íbúðasvalir mega fara út fyrir byggingareit um allt að 1,8 metra og mega vera allt að 2,5 metra breidd. Á rishæð skulu svalir vera innregnar frá útteggi og mega ekki fara út fyrir byggingareit, þó má gera ráð fyrir svölum ofan á svalangang. Einstaka minniháttar byggingarhlutar s.s. þakskugg og gluggafrágangur sem felur í sér útkrogn mega fara 30 cm út fyrir byggingareit. Skýggvi yfir íngangi má fara 1,2 metra út fyrir byggingareit, en önnur skýggvi eru ekki leyfileg, s.s. skýggvi yfir svölum. Einstaka minniháttar byggingarhlutar mega standa upp úr þaki, til dæmis vegna tækniúnaðar (loftrásing, loftunarrör, lyftustokkur o.fl.) og skulu þeir vera lítið áberandi og útfærdir í samræmi við hönnun hússins. Gera skal ráð fyrir uppbroti í útteggingu á langhlíðum bygginga með eftirfarandi hætti: A.m.k. 1/3 hluti af úthlíð og allt að 2/3 hlutar úthlíða skal draga inn um a.m.k. 2 metra. Byggingalina á norðurhlíðum þeirra bygginga sem eru með hallandi þök er bindandi. Dýpt bygginga skal vera að hámarki 10,5 m (að svalangang meðliðum, ef hann er til staðar).

**6.1.2 Húshæðir og þök**  
 Þakform núverandi byggingar á reit A er lágrest mænispak og ekki er heimilt að breyta því. Á byggingareit A2 og A3 eru tvær til þrjár hæðir auk rishæðar og kjallara heimilud. Þakform skal vera mænispak með 35°-45° halli. Einnihallandi kvistur eru heimiladur á 2/3 hluta þaks og skal halli þaks og kvistum vera 10-20° (sjá nánar skýringarmynd). Á byggingareit A3 er get ráð fyrir tengingbyggingu með flötu þaki, t.d. gróðurþaki. Hámarksþæðir húsa miðast við gölfkóta 1.hæðar sem er 15cm hærra en gangstættarkóti. Hæðarkótar eru miðaðir við grunnkóta, breytist grunnkóttinn þá gilda hámarksþæðir og skulu kótar uppfærðir í samræmi við það. (Sjá nánar skýringarmynd vegna húshæða). Við hönnun gatna og gangstætta geta hæðarkótar breyst, þeir verða þó ákveðnir nánar á mæliðliði.

**6.1.3 Aðkomur og aðgengi**  
 Afturskráðar eru frá Stakkahlíð. Aðalíngangur að íbúðum í byggingu A1 er um göngustíg á norðurhlíð hússins. Aðalíngangur að íbúðum í byggingu A2 skal vera á austurhlíð hússins og aðalíngangur í A3 skal vera um göngustíg á norðurhlíð hússins.

**6.1.4 Bilastæði**  
 Bilastæði á reit A skulu vera allt að samtals 44, bilastæði fyrir hreyfihalla eru ekki innifaldir og bætast því við. Lágmarksfjöldi bilastæða fyrir hreyfihalla skal uppfylla skv. byggingareglugerð, við aðkomu ínganga. Afmörkun bilastæðafatlar skv. upprætti er bindandi.

**6.1.5 Lóð**  
 Vanda skal til hönnunar og frágangs lóðar með þarfir íbúa í huga. A.m.k. 50% yfirborðs garðs skal vera gegndræpt. Gert er ráð fyrir göngutengingu um garð og í miðu leik- og dvalargrillsvæði. Íbúðir jarðhæða skulu hafa séráfarareiti undir svölum efrí hæða og skulu þeir vera hluti af hönnun húss. Séráfarareiti skulu ekki ná meira en 2 metra frá útteggi stofu íbúða. Afmarka má séráfarareiti með lággróðri og runnum. Skjólveggr skulu vera hluti af hönnun húss og ekki vera hærra en 1,5 metri. Þeir skulu snúa 90° á húsó og mega ekki ná meira en 2 metra frá útteggi stofu íbúða. Ekki er heimilt að girða lóðina af. Lóðhönnun skal liggja fyrir og samþykkið samhlöða byggingarmyndartekningum. Gert er ráð fyrir hjólastöndum við byggingar á reit A (sjá upprætt vegna staðsetningar). Gert er ráð fyrir nýjum gróðri, trjám og lággróðri (sjá töflu og upprætt vegna fjölda).

**6.1.6 Sorp- og hjólskýli**  
 Sorpgeymsla er í núverandi byggingu A1. Reitur A4 er fyrir sorpskýli (flokun og geymslu sorps) og hjólskýli. Reitur A5 er fyrir hjólskýli og garð- eða gróðurskýli. Salarhæð skal vera mest 2,8 metrar. Hjúla- og sorpskýli skulu vera hluti af hönnun húsa á svæðinu.

**6.2 Reitur B (námsmannabúðir B1 og B2)**  
 Heimilt er að byggja samtals allt að 50 íbúðir á byggingareitum B1 og B2.

**6.2.1 Húsgörð**  
 Heimilt er að byggja tveggja til þriggja hæða íbúðarbyggingu, auk nýtanlegrar rishæðar með mænispaki. Kjallari er heimiladur. Opinn svalangangur er leyfilegur. Íbúðasvalir mega fara út fyrir byggingareit um allt að 1,8 metra. Á rishæð skulu svalir vera innregnar frá útteggi og mega ekki fara út fyrir byggingareit, þó má gera ráð fyrir svölum ofan á svalangang. Einstaka minniháttar byggingarhlutar mega fara út fyrir byggingareit s.s. þakskugg og gluggafrágangur sem felur í sér útkrogn mega fara 30 cm út fyrir byggingareit. Skýggvi yfir íngangi má fara 1,2 metra út fyrir byggingareit, en önnur skýggvi eru ekki leyfileg, s.s. skýggvi yfir svölum. Einstaka minniháttar byggingarhlutar mega standa upp úr þaki, til dæmis vegna tækniúnaðar (loftrásing, loftunarrör, lyftustokkur o.fl.) og skulu þeir vera lítið áberandi og útfærdir í samræmi við hönnun hússins. Gera skal ráð fyrir uppbroti í útteggingu á langhlíðum bygginga með eftirfarandi hætti: A.m.k. 1/3 hluti af úthlíð og allt að 2/3 hlutar úthlíða skal draga inn um a.m.k. 2 metra. Byggingalina á norðurhlíðum þeirra bygginga sem eru með hallandi þök er bindandi. Dýpt bygginga skal vera að hámarki 10,5 m (að svalangang meðliðum, ef hann er til staðar).

**6.2.2 Húshæðir og þök**  
 Á byggingareit B1 og B2 eru tvær til þrjár hæðir auk rishæðar og kjallara heimilud. Þakform er mænispak með 35°-45° halli. Einnihallandi kvistur eru heimiladur á 2/3 hluta þaks og skal halli þaks og kvistum vera sá sami og þaki (sjá nánar skýringarmynd). Á byggingareit B2 er get ráð fyrir tengingbyggingu með flötu þaki t.d. gróðurþaki. Hámarksþæðir húsa miðast við gölfkóta 1.hæðar sem er 15cm hærra en gangstættarkóti. Hæðarkótar eru miðaðir við grunnkóta, breytist grunnkóttinn þá gilda hámarksþæðir og skulu kótar uppfærðir í samræmi við það. (Sjá nánar skýringarmynd vegna húshæða). Við hönnun gatna og gangstætta geta hæðarkótar breyst, þeir verða þó ákveðnir nánar á mæliðliði.

**6.2.3 Aðkomur og aðgengi**  
 Afturskráðar eru frá Stakkahlíð. Aðalíngangur að íbúðum í byggingu B1 er um göngustíg á austurhlíð hússins. Aðalíngangur að íbúðum í byggingu B2 er á norðurhlíð hússins.

**6.2.4 Bilastæði**  
 Bilastæði á reit B skulu vera samtals allt að 10 tré, bilastæði fyrir hreyfihalla eru ekki innifaldir og bætast því við. Lágmarksfjöldi bilastæða fyrir hreyfihalla skal uppfylla skv. byggingareglugerð, við aðkomu ínganga. Afmörkun bilastæðafatlar skv. upprætti er bindandi.

**6.2.5 Lóð**  
 Vanda skal til hönnunar og frágangs lóðar með þarfir íbúa í huga. A.m.k. 50% yfirborðs garðs skal vera gegndræpt. Gert er ráð fyrir göngutengingu um garð og í miðu leik- og dvalargrillsvæði. Íbúðir jarðhæða skulu hafa séráfarareiti undir svölum efrí hæða og skulu þeir vera hluti af hönnun húss. Séráfarareiti skulu ekki ná meira en 2 metra frá útteggi stofu íbúða. Afmarka má séráfarareiti með lággróðri og runnum. Skjólveggr skulu vera hluti af hönnun húss og ekki vera hærra en 1,5 metri. Þeir skulu snúa 90° á húsó og mega ekki ná meira en 2 metra frá útteggi stofu íbúða. Ekki er heimilt að girða lóðina af. Lóðhönnun skal liggja fyrir og samþykkið samhlöða byggingarmyndartekningum. Gert er ráð fyrir hjólastöndum við byggingar á reit B (sjá upprætt vegna staðsetningar). Gert er ráð fyrir nýjum gróðri, trjám og lággróðri (sjá töflu og upprætt vegna fjölda).

**6.2.6 Sorp- og hjólskýli**  
 Reitur B3 er fyrir sorpskýli (flokun og geymslu sorps) og hjólskýli. Salarhæð má mest vera 2,8 metrar. Reitur B4 og B5, eru fyrir hjólskýli og garð- eða gróðurskýli. Salarhæð þeirra skal vera 2,8 metrar eða ekki hærra en aðliggjandi brunaveggur.

**6.3 Reitur C (íbúðir fyrir eldri borgara C1, C2 og C3)**  
 Heimilt er að byggja að hámarki 60 íbúðir á reit C. sem skiptast þannig: Reitur C1 15-18 íbúðir, reitur C2 17-21 íbúðir og reitur C3 24-27 íbúðir. Byggingarlína á norður- og vesturhlíð C1 og C2 er bindandi. Byggingarlína á norður-, austur- og suðurhlíð C3 er bindandi (sjá nánar upprætti).

**6.3.1 Húsgörð**  
 Á reit C er heimilt að byggja þrjár þriggja til fimm hæða íbúðarbyggingar (sjá nánar skýringarmynd). Kjallari er heimiladur bæði sem hluti af bílakjallara, fyrir sameignarmynd og geymslu íbúa. Á byggingareitum er get ráð fyrir tengingbyggingu með flötu þaki t.d. gróðurþaki. Svalir skulu vera að einhverju leyli innregnar frá útteggi, en mega fara út fyrir byggingareit um 1 metra. Á efstu hæðum þar sem þak hallar er ekki leyfilegt að svalir fari út fyrir byggingareit. Svalir skulu að hámarki vera 5 metra þykkir. Einstaka minniháttar byggingarhlutar s.s. þakskugg og gluggafrágangur sem felur í sér útkrogn, mega fara 30 cm út fyrir byggingareit. Skýggvi yfir íngangi er leyfilegt og má fara 1,2 metra út fyrir byggingareit. Einstaka minniháttar byggingarhlutar mega standa upp úr þaki, til dæmis vegna tækniúnaðar (loftrásing, loftunarrör, lyftustokkur o.fl.) og skulu þeir vera lítið áberandi og útfærdir í samræmi við hönnun hússins.

**6.3.2 Húshæðir og þök**  
 Þak skal vera lvi- eða þríhallandi (s.k. mansard-þak) yfir eina til tvær hæðir. Á hlíðum skulu þakleir hallast um 75°-80° og efsti flötur þaks skal hallast um 5°-10° (sjá nánar skýringarmynd og snið). Á byggingareitum C1, C2 og C3 er get ráð fyrir tengingbyggingu með flötu þaki t.d. gróðurþaki. (Sjá nánar skýringarmynd). Hámarksþæðir húsa miðast við gölfkóta 1.hæðar sem er 1 metra yfir gangstættarkóta. Hæðarkótar eru miðaðir við grunnkóta, breytist grunnkóttinn þá gilda hámarksþæðir og skulu kótar uppfærðir í samræmi við það (sjá nánar skýringarmynd vegna húshæða). Leyfilegt er að byggja kvist á hallandi langhlíðum húsa á allt að tvo þrjú hlíðarþengdar. Þeir skulu þó hver vera að hámarki 4m að breidd.

**6.3.3 Aðkomur og aðgengi**  
 Afturskráðar eru frá Stakkahlíð og Stakkahlíð. Innkeyrsla er frá Stakkahlíð á vestanverðu lóðinu. Aðalíngangur að íbúðum í byggingu C1 er um göngustíg á norðurhlíð hússins og að byggingu C2 og C3 frá aðlægum göngustígum austan megin við hús.

**6.3.4 Bilastæði og bílakjallari**  
 Bilastæði á reit C eru að hámarki samtals 20 ofanjarðar auk lágmarksfjölda bilastæða fyrir hreyfihalla skal vera samtals allt að 100, bilastæði fyrir hreyfihalla eru ekki innifaldir og bætast því við. Lágmarksfjöldi bilastæða fyrir hreyfihalla skal uppfylla skv. byggingareglugerð. Auk þess er get ráð fyrir 60 bilastæðum að hámarki í bílakjallara. Gert er ráð fyrir yfirbyggðri inn- og útgöngu til bílakjallara á reit D8.

**6.3.5 Lóð**  
 Vanda skal til hönnunar og frágangs lóðar. A.m.k. 50% yfirborðs garðs skal vera gegndræpt. Gert er ráð fyrir göngutengingu um garð og í garði skal útbúa svæði til dvalar og gera ráð fyrir bekkjum og gróðri. Ekki er heimilt að girða lóðina af. Gert er ráð fyrir nýjum gróðri, trjám og lággróðri (sjá töflu og upprætt vegna fjölda).

**6.3.6 Sorp- og hjólskýli**  
 Sorpflökkur og geymsla skulu vera innan byggingareita. Reitur D5 er ætíðdur sorpflökkur og hjólskýli fyrir byggingu D1, Reitur D6 og D7 eru ætíðdur fyrir hjólskýli. Sorpflökkur bygginga D2 og D4 skal vera innan byggingareita.

2 metrum frá útteggi og mega vera allt að 5 metra breidd á íbúð. Holrúm undir svölum skal lokað með klæðningu. Skjólveggr skulu vera hluti af hönnun húss og ekki vera hærra en 1,5 metri. Þeir skulu snúa 90° á húsó og mega ekki ná meira en 2 metra frá útteggi stofu íbúða. Ekki er heimilt að girða lóðina af. Gert er ráð fyrir nýjum gróðri, trjám og lággróðri (sjá töflu og upprætt vegna fjölda).

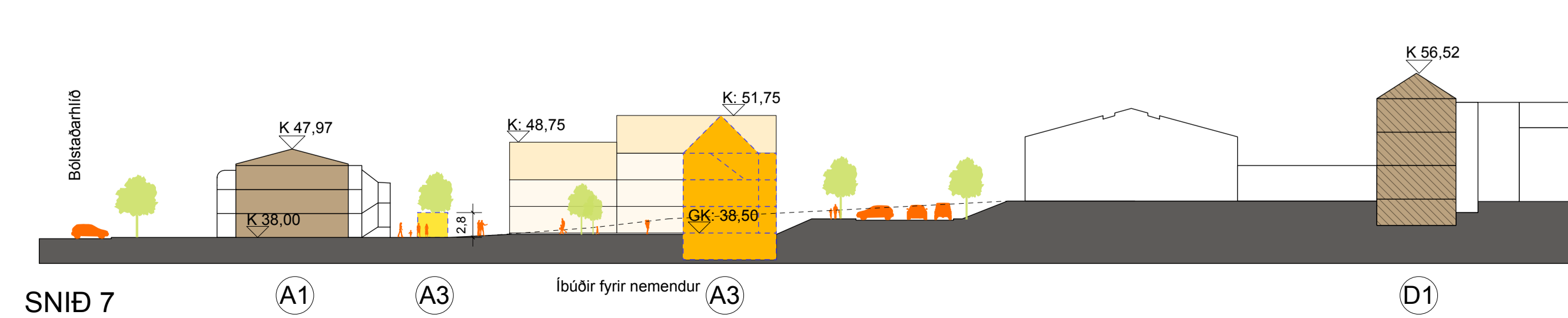
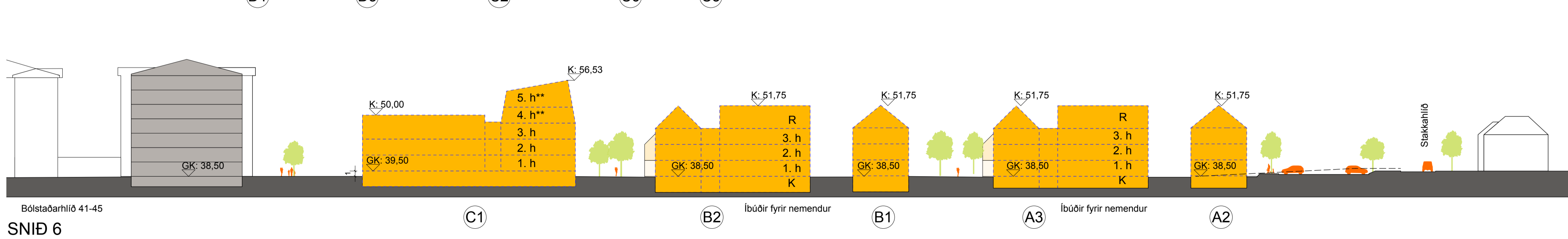
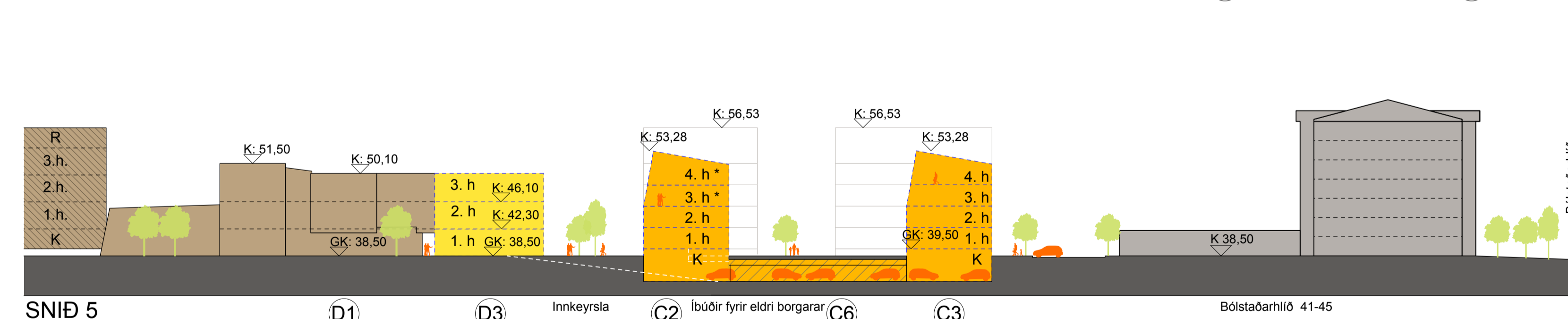
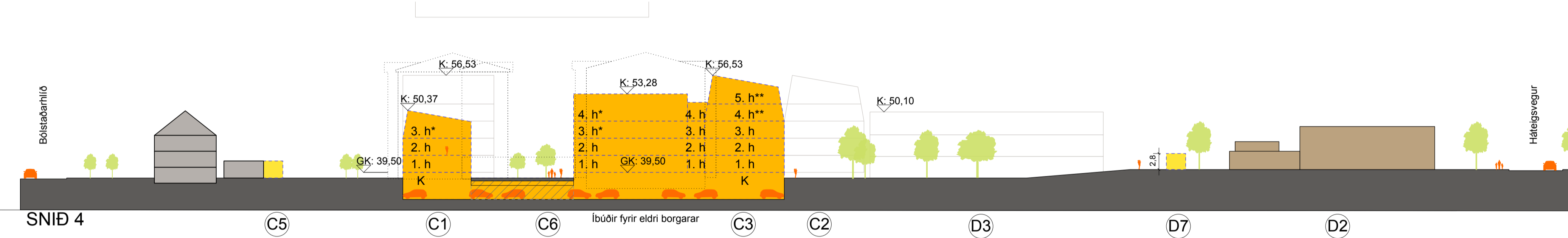
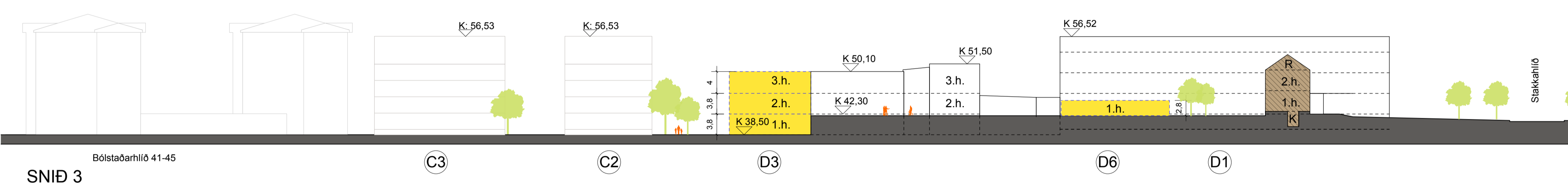
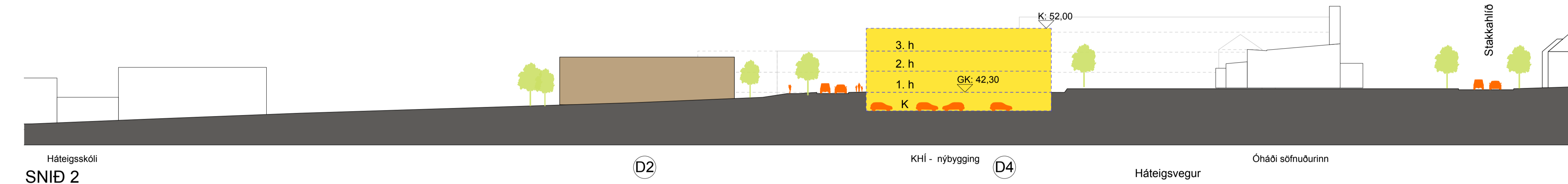
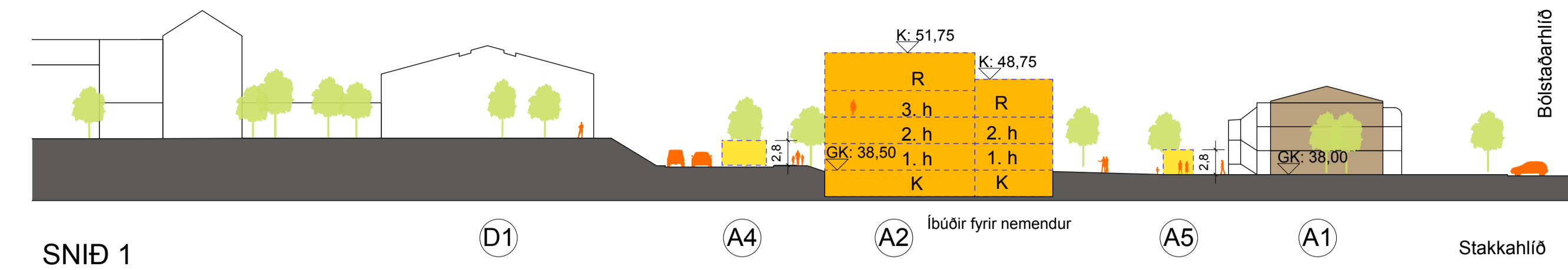
**6.3.6 Sorp**  
 Sorpflökkur og geymsla skulu vera innan byggingareita.

**6.3.7 Gróðurskýli og C5, hámarksþæðir er 2,8 metrar.**  
 Heimilt er að byggja tvo glerakjallara/garðskýli fyrir ræktun og garðhöld á suðurhlíða lóðar við lóðamörk. Hámarksstærð er 40 m<sup>2</sup> samtals.

**6.4 Reitur D Menntastofnum í samfélagsþ**



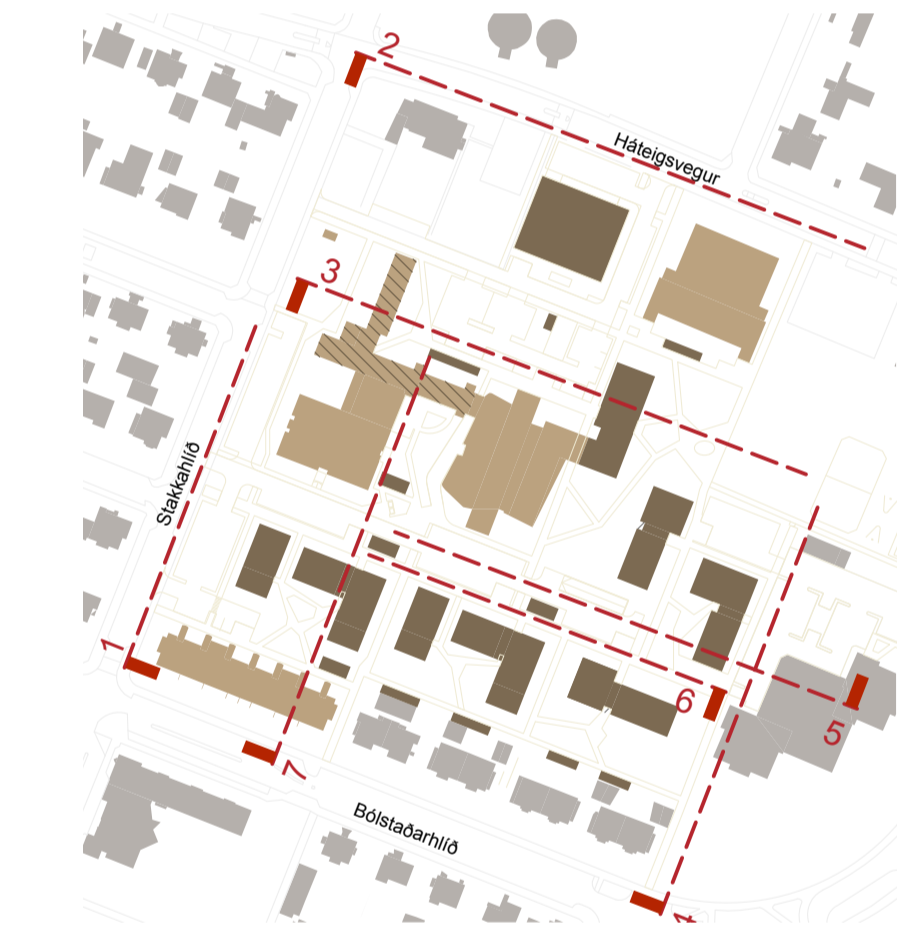
Hluti aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030



### SKÝRINGAR

- Afmörkun deiliskipulagssvæðis
- Núverandi byggingar Fyrir utan deiliskipulagssvæði
- Núverandi byggingar Fyrir innan deiliskipulagssvæði
- Núverandi byggingar með varðveislugildi Fyrir innan deiliskipulagssvæði
- Byggingarreitur hámark Hallandi pak
- Byggingarreitur hámark Flatt pak / hallandi pak < 5° gróðurpak
- Byggingarreitur neðanjarðar
- Sérarfatafötur

- Byggingarreitur
- X.h. Hæð
- K Kjallarahæð
- R Rishæð
- Tvöhallandi pak, manir í miðu pakans
- X.h.\* Hæð Hallandi pakfötur á einni hlíð
- X.h.\*\* Hæð Hallandi pakfötur á tveimur hlíðum
- GK: xx.xx Grunnkóti
- Víðnið



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 þessi er auglýst samhlíða breytingu á aðalskipulagi er varðar „breyttar heimildir um fjölda íbúða og heimildir um íbúðir fyrir námsmenn á svæðum fyrir samfélagsþjónustu“

## A2F ARKITEKTAR

ARKITEKTUR · SKIPULAG · VISTVÆN HÖNNUN · RÁÐGJÖF  
 Laugarvegji 26, 101 Reykjavík s.: 571 5500 a2f@a2f.is www.a2f.is  
 Aðalheiður Atladóttir, arkitekt FAI kt. 120975-5879  
 Falk Krüger, arkitekt HAK kt. 1061175-2539

Kennaraháskóli Íslands 1.254  
 Breyting á deiliskipulagi - snið  
 Dagssetning 31.01.2017 Mælikvarði 1:500 Blaðstærð A1  
 Númer: 3 / 5 Útgáfa Teiknað af AA, FK Yfirfarið af AA



Hluti aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030

FYRIR BREYTINGU



21. MARS KL. 9.00

EFTIR BREYTINGU



21. MARS KL. 9.00

FYRIR BREYTINGU



21. JÚNÍ KL. 9.00

EFTIR BREYTINGU



21. JÚNÍ KL. 9.00



21. MARS KL. 13.00



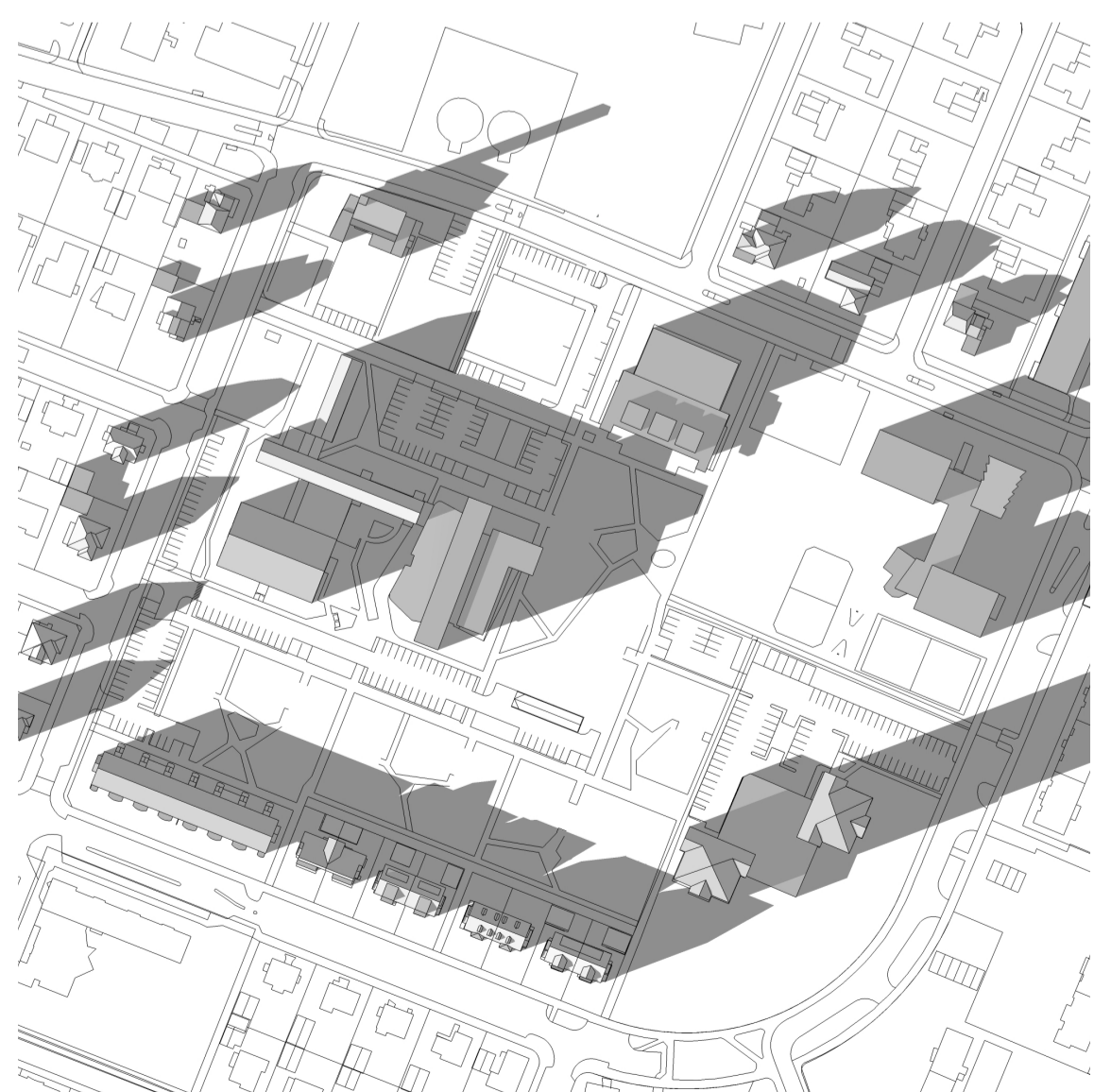
21. MARS KL. 13.00



21. JÚNÍ KL. 13.00



21. JÚNÍ KL. 13.00



21. MARS KL. 17.00



21. MARS KL. 17.00



21. JÚNÍ KL. 17.00



21. JÚNÍ KL. 17.00

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 þessi er auglýst samhlöða breytingu á aðalskipulagi er varðar „breyttar heimildir um fjölda íbúða og heimildir um íbúðir fyrir námsmenn á svæðum fyrir samfélagsþjónustu“

## A2F ARKITEKTAR

ARKITEKTUR · SKIPULAG · VISTVÆN HÖNNUN · RÁÐGJÓF  
Laugarvegji 26, 101 Reykjavík s.: 571 5500 a2f@a2f.is www.a2f.is  
Aðalhefur Atladóttir, arkitekt FAI kt. 120975-5879  
Falk Krüger, arkitekt HAK kt. 1061175-2539

### Kennaraháskóli Íslands 1.254

#### Breyting á deiliskipulagi - skuggavarp

Dagsetning 31.01.2017	Mælikvarði 1:500	Bláðastærð A1
Númer: 4 / 5	Útgáfa AA, FK	Yfirfarið af AA



Hluti aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030



Skipulagssvæði, fjarviddarmynd frá suðri



Reitur C, fjarviddarmynd frá suðri



Skipulagssvæði, fjarviddarmynd frá suðvestri



Skipulagssvæði, fjarviddarmynd frá norðvestri



Skipulagssvæði, fjarviddarmynd frá norðaustri



Skipulagssvæði, fjarviddarmynd frá suðaustri



Reitur A og B, fjarviddarmynd frá norðri



Reitur A og B, fjarviddarmynd frá suðri

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\_\_.

Deiliskipulagsstillinga þessi er auglýst samhlíða breytingu á aðalskipulagi er varðar „breyttar heimildir um fjölda íbúða og heimildir um íbúðir fyrir námsmenn á svæðum fyrir samfélagsþjónustu“

**A2F** **ARKITEKTAR**

ARKITEKTUR · SKIPULAG · VISTVÆN HÖNNUN · RÁÐGJÖF

Laugarvegji 26, 101 Reykjavík s: 571 5500 a2f@a2f.is www.a2f.is

Aðalheildur: Alladóttir, arkitekti FAI kt: 120975-5879

Falk Krüger, arkitekti HAK kt: 1061175-2539

Kennaraháskóli Íslands 1.254

Breyting á deiliskipulagi - fjarviddarmyndir

Dagsetning 31.01.2017 Mælikvarði 1:500 Blaðstærð A1

Númer: 5 / 5 Útgáfa Teiknað af Yfirfarið af AA, FK AA

Reykjavíkurborg-Umhverfis og skipulagssvið  
Björn Axelsson  
Borgartúni 12 - 14  
105 Reykjavík

Reykjavík, 21. júlí 2016  
Tilvísun: 201504012 / 3.5

---

## Efni: Breyting á deiliskipulagi Kennaraháskóla Íslands og Sjómannaskóla Íslands. Stækkun Háskóla Íslands, og íbúðir fyrir nemendur og aldraða. Reykjavíkurborg.

---

Reykjavíkurborg hefur, með erindi dags. 4. júlí 2016, sent Skipulagsstofnun breytingu á deiliskipulagi Kennaraháskóla Íslands og Sjómannaskóla Íslands til yfirferðar samkvæmt 1. mgr. 42. gr. skipulagslaga og var málsmeðferð skv. 1. mgr. 43. gr. laganna. Athugasemdafresti lauk 27. maí 2016. Deiliskipulagsbreytingin var samþykkt í borgarráði 30. júní 2016, ásamt umsögn um framkomnar athugasemdir dags. 16. júní 2016.

Deiliskipulagsbreytingin er sett fram á 5 kortblöðum í A1. Á kortblaði nr. 1/5 er gildandi skipulag auk hluti greinargerðar, á blaði nr. 2/5 er uppdráttur af breyttu deiliskipulagi lóðar Háskóla Íslands ásamt sérskilmálum og sneiðingum, fleiri sneiðingar eru á blaði nr. 3/5, á blaði nr. 4/5 eru skuggavarpssmyndir og á blaði nr. 5/5 eru skýringarmyndir. Framsetning efnis er til fyrirmyndar.

Í deiliskipulagsbreytingunni felst í að aukið er byggingarmagn fyrir Háskóla Íslands og lóðum fjölgað á kostnað lóðar HÍ, fyrir annarsvegar 100 nemendaíbúðir og hinsvegar fyrir 60 íbúðir fyrir aldraða. Í greinargerð segir ..... *Aðalskipulag Reykjavíkur 2010 – 2013, en samkvæmt því er fyrirhuguð íbúðabyggð á reitnum, annars vegar 50 nýjar fyrir aldraða (45 – 60 með vikmörkum) og hins vegar allt að 6000m<sup>2</sup> / eða um 100 námsmannaíbúðir.*

Skipulagsstofnun óskaði eftir nánari skýringum frá Reykjavíkurborg á samræmi deiliskipulagsbreytingarinnar við aðalskipulag Reykjavíkur, sbr. tölvupósta dags. 13. júlí 2016, og þá sérstaklega hvað varðar samræmi við mynd nr. 13 á bls. 32 - 33 í staðfestri greinargerð aðalskipulagsins. Þar er sýnd stefna um fjölda íbúða á helstu byggingarsvæðum í Reykjavík og skv. henni er á svæði nr. 35, KHÍ reit, gert ráð fyrir 50 nýjum smáíbúðum og þéttleika um 75 íb. á ha, með tilteknum vikmörkum.

Í skýringum og svörum Reykjavíkurborgar, sem bárust með tölvupóstum 13. og 15. júlí, segir m.a. að á mynd 13 séu einungis sýnd þau áform sem lágu fyrir við staðfestingu aðalskipulagsins og að hún sé ekki tæmandi varðandi uppbyggingu smáíbúða og nemendaíbúða. Vísað er til þess sem segir í kafla um landnotkun á bls. 204 (bls. 191 í prentaðri útgáfu aðalskipulagsins); *Ekki er sett fram bindandi stefna um uppbyggingu sem nemur færri en 50 almennum íbúðum (120 m<sup>2</sup> að meðaltali) eða uppbyggingu með sambærilegu byggingarmagni (6000 m<sup>2</sup>) smáíbúða (nemendaíbúða) eða atvinnuhúsnæðis.* Einnig vísar borgin í umfjöllun um svæðið í B – hluta aðalskipulagsins, en þar er gerð grein fyrir mögulegri uppbyggingu á umræddu svæði (þróunarsvæði Þ 33) og getið um námsmannaíbúðir og íbúðir fyrir aldraða.

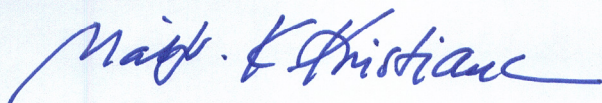
Að mati Skipulagsstofnunar er ekki hægt að túlka Mynd 13 með öðrum hætti en að við staðfestingu aðalskipulagsins hafi verið mótuð sú (bindandi) stefna að á byggingarsvæði nr. 35 sé heimilt að byggja 50 smáíbúðir (þ.e. smáíbúðir, nemendaíbúðir, íbúðir fyrir eldri borgara) til viðbótar þeim íbúðum sem fyrir eru og að þéttleiki íbúðarbyggðarinnar sé áætlaður 75 íbúðir á ha.

Sérstaklega er tekið fram í skýringartexta á Mynd 13 að á öðrum reitum en tilgreindir eru á myndinni, sé þétting um allt að 49 íbúðir möguleg án aðalskipulagsbreytingar, þ.e. almennt ákvæði um aðra reiti en þá sem tilgreindir eru á Mynd 13 og á það því ekki við um svæði nr. 35.

Í skipulagsákvæðum um byggingarsvæði 1 - 56 á Mynd 13 er tekið er fram að vökmörk á fjölda íbúða geti verið -10%/+20% á tilteknum svæðum með samþykki umhverfis- og skipulagsráðs. Það getur því átt við að heimila allt að 60 nýjar íbúðir á svæðinu með samþykki ráðsins án þess að breyta aðalskipulaginu.

Stofnunin gerir því athugasemd við að birt verði auglýsing um samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar í B- deild Stjórnartíðinda þar sem hún er í ósamræmi við aðalskipulag hvað varðar fjölda íbúða.

Stofnunin bendir jafnframt á að athuga þarf kvöð um akstur yfir lóð Bólstaðarhlíðar nr. 41 – 45, en gildandi kvöð virðist varða akstur að Kennaraháskólanum, ekki íbúðum.



Málfríður K Kristiansen



## UMSÖGN

**Viðtakandi:** Skipulagsfulltrúinn í Reykjavík

**Sendandi:** Borgarsögusafn Reykjavíkur

---

### *Kennaraháskóli Íslands við Stakkahlíð og Háteigsveg – Tillaga að deiliskipulagsbreytingu*

Þann 6. jan. 2016 óskaði Guðlaug Erna Jónsdóttir arkitekt hjá umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkur eftir varðveislumati á byggingum Kennaraháskóla Íslands við Stakkahlíð og Háteigsveg í tengslum við tillögur að deiliskipulagsbreytingum á svæðinu. Þann 22. janúar 2016 barst Borgarsögusafni deiliskipulagsuppráttur A2F arkitekta frá Guðlaugu.

Kennaraháskóli Íslands stendur við Stakkahlíð og Háteigsveg og er elsti hluti hans reistur við Stakkahlíð á árunum 1957-1963 eftir teikningum arkitektanna Harðar Björnssonar og Steinars Guðmundssonar. Árið 1978 teiknuðu arkitektarnir Helgi og Vilhjálmur Hjálmarssynir hjá Teiknistofunni Óðinstorgi annan áfanga sunnan við skólann og árið 2000 teiknaði Batteríið byggingu sem reist var austan við skólann og hýsir bókasafn, fyrirlestrarsali, kennslurými og fleira.

Fleiri byggingar tengdar Kennaraháskólanum standa á svæðinu. Þar eru á meðal Háteigsskóli (sem upphaflega hét Æfinga- og tilraunaskóli Kennaraskólans), Bólstaðarhlíð 47, byggður 1966 eftir teikningum Gunnars Hanssonar arkitekts, og íþróttahús Háteigsskóla, Háteigsvegi 58, reist 1972 eftir teikningum Helga og Vilhjálms Hjálmarssona, arkitekta.

Að mati Borgarsögusafns er alla jafna æskilegt að sterkum upprunalegum heildarsvip bygginga sé sem minnst raskað og að ekki séu gerðar breytingar sem hafi breytt útlit í för með sér nema nauðsyn krefji. Þetta á sérstaklega við þegar um er að ræða hús sem hafa ákveðið menningarsögulegt gildi eða sem talist geta sterkir og heilsteyptir fulltrúar ákveðinna byggingarstíla eða tímabila í hönnunarsögunni. Hús Kennaraháskólans hafa vissulega sérstakt útlit hvert um sig og ákveðið gildi sem sérhannað húsnaði fyrir opinbera stofnun. Borgarsögusafn telur eðlilegt að í öllu viðhaldi og breytingum á byggingunum sé miðað að því að halda húsunum í upprunalegu horfi að gerð og útliti.

**Borgarsögusafn bendir á að vinna þarf húsakönnun vegna deiliskipulagsbreytingarinnar (Sbr. skipulagslög nr. 123/ 2010, 37. gr og 43. gr. og lög um menningarminjar nr. 80/ 2012, 16.gr.). Að mati Borgarsögusafns er nauðsynlegt að skoða allt svæðið heildstætt í slíkri könnun, þ.e. allan staðgreinireit 1.271, sem afmarkast af Stakkahlíð, Háteigsvegi og Bólstaðarhlíð, og meta sérstaklega varðveislugildi ákveðinna bygginga. Slík vinna er þegar hafin hjá Borgarsögusafni.**

Virðingarfyllst,

Fyrir hönd Borgarsögusafns:

María Gísladóttir

Arkitekt, húsvernd

María Karen Sigurðardóttir

Deildarstjóri Minjavörslu og rannsókna

Guðbrandur Benediktsson

Safnstjóri

Afrit í tölvupósti :

Skipulagsfulltrúi, Guðlaug Erna Jónsdóttir arkitekt, Minjastofnun Íslands, Minjavarsla

## Kennaraháskóla Íslands 1.254. – fundur 9. mars 2016

Opinn kynningarfundur um breytingu deiliskipulagi

Fundur hófst kl. 17:00

Dagskrá

- Hjálmar Sveinsson formaður umhverfis- og skipulagsráðs opnaði fundinn.
- Aðalheiður Atladóttir og Falk Krüger hjá A2f arkitektum kynntu tillöguna.
- Stefán A. Finnsson verkfræðingur fór yfir stöðu samgöngu- og umferðarmála á svæðinu.

Auk frummælenda voru til svara á fundinum Björn Axelsson skipulagsfulltrúi, Erna Hrönn Geirsdóttir lögfræðingur á Umhverfis- og skipulagssviði og Ásgeir Björgvinsson f.h. Skóla- og frístundasviðs Reykjavíkur

Fundarstjóri var Gunnar Hersveinn Sigursteinsson og ritari var Guðlaug Erna Jónsdóttir sem tók niður fyrirspurnir og skráði athugasemdir.

Spurningar/athugasemdir	Svör
Mikil umferð og bílastæðavandi. Allt of lítið af bílastæðum fyrir námsmenn. 0,2 stæði fyrir námsmenn óskiljanlegt. Gengur kannski við Sæmundargötu við hliðina á HÍ. En ekki hér. Raunveruleikinn annar hér. Göturnar í kring mun taka við bílum námsmanna. Búið að taka burt bílastæðin sunnan við KHÍ.	Bílastæðin á kvöldin meira og minna auð kringum KHÍ. Samnýtingarmöguleiki er því á bílastæðum milli KHÍ og íbúa /námsmanna. Slíkt gerist víða í borginni. Spurning um að taka upp gjaldtöku og/eða bílastæðakort. Þeir sem vinna á svæðinu þurfa þá að borga sem gæti hvatt til annarra samgöngumáta. Aukning hefur orðið á notkun annarra samgöngumáta s.s. hjólreiða og strætó.
Umferð verulega slæm. Stórir vinnustaðir á svæðinu. Um 600 störf í fyrirtækjum og stofnunum á svæðinu. 365 stórt vandamál. Ófremdarástand. Hvernig er hverfið miðað við önnur hverfi hvað varðar umferð.	Stefán Finnsson: Sólarhringsumferð í Stakkahlíð er 2700 - 3200 bílar í dag. Umferð mun aukast samhliða uppbyggingu. Verður 2900-3500 bílar á sólarhring. Mesta umferð á klukkustund er 10-15 % af sólarhringsumferðinni. Álagspunktur eru á morgnana og í lok dags um kl. 17. Álag kringum Ísaksskóla og þar er ekki góð aðstaða til að hleypa börnum út. Það sem er að einhverju leyti frábrugðið öðrum hverfum eru stórir vinnustaðir með tilheyrandi umferð. Margar hraðahindrandi aðgerðir hafa verið gerðar til að auka öryggi gangandi.
Það stendur til að byggja við Háteigsskóla. Vill fá minnkun á byggingarmagni og stærri lóð fyrir skólann.	Lóð KHÍ næst Háteigsskóla getur mögulega nýst sem viðbót við skólalóðina.

Skuggaútreikningar ekki sannfærandi – vantar að sýna fleiri tímabil.	Verður skoðað hvort bæta þurfi við skuggavarpi.
Þrengsli við innkeyrsluna inn á svæðið. Bílastæði og gestastæði nálægt innkeyrslunni.	Verður skoðað.
Hvað dugir til að gera breytingar á skipulaginu. Allt of mikið byggingarmagn og nýting ekki í neinu hlutfalli við raunveruleikann.	Allt sem hér kemur fram á þessum fundi verður tekið til athugunar og umræðu í Umhverfis- og skipulagsráði (USKR). Þar verður tekin ákvörðun um hvort breyta skuli tillögunni sem síðan verður sett í auglýsingarferli en í því ferli er heimilt að senda inn formlegar athugasemdir sem teknar verða til skoðunar og svarað með rökstuðningi. Svæðið er vannýtt og ekki aðlaðandi í dag.
Verður gönguleiðin áfram fyrir börn til og frá Háteigsskóla. Mörg börn að fara í og úr skóla um þessa leið og í tómsundur og íþróttir.	Núverandi gönguleið/leiðir verður áfram auk þess sem margar fleiri bætast við.
Íþróttahúsið byggt með möguleika á sundlaug. Vilji fyrir sundlaug og útivistarsvæði á reitnum eins og gildandi skipulag gerir ráð fyrir.	Tillagan er unnin í samstarfi við og að ósk KHÍ. Sundlaug var tekin út þar sem KHÍ fyrirhugar ekki slíka byggingu.
Hvernig er með vind á svæðinu.	Byggingarnar munu mynda skjólríks svæði og miklar líkur eru á að byggðin eins og hún er formuð muni bæta skjól á svæðinu.

Fundi lauk kl. 18.30.

Ritari: GEJ