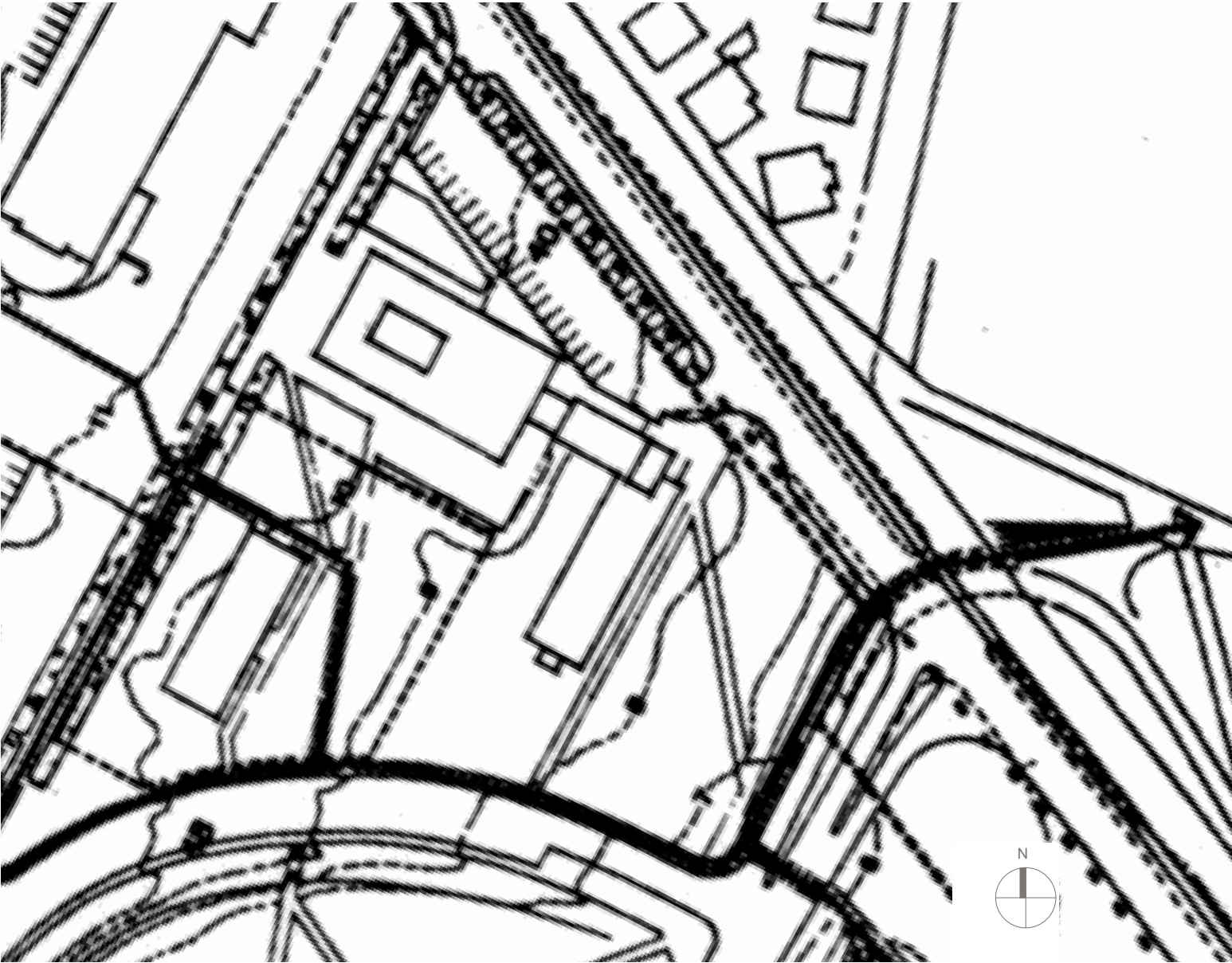
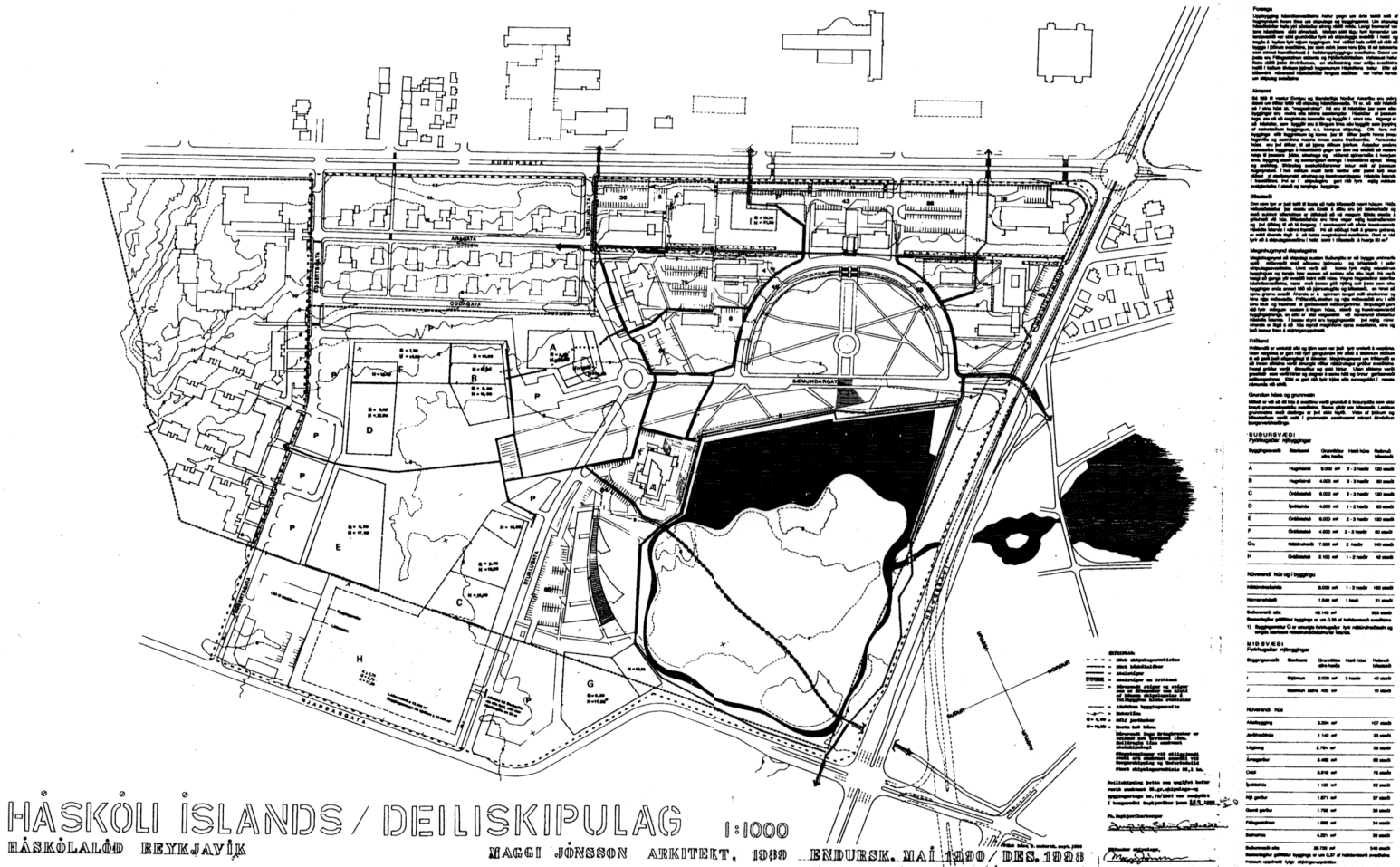


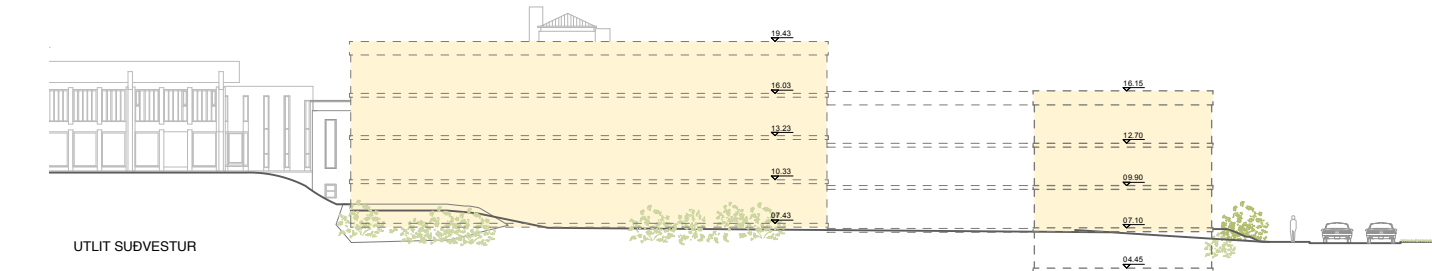
Breyting á deiliskipulagi Háskóla Íslands vegna Hringbrautar 27 - 31



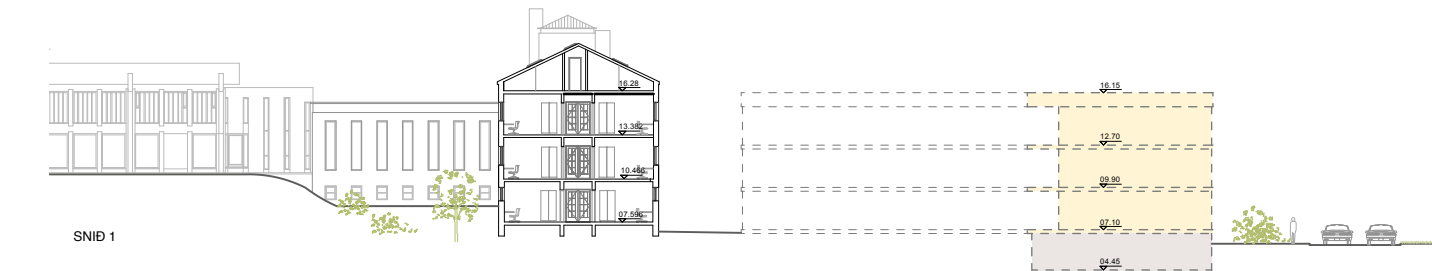
Gildandi deilisk. Háskóla Íslands - samþykkt í borgarráði þann 28.9.1999, með breytingu 14.9.2000 mkv. 1:1000



Heildar deiliskipulag Háskóla Íslands



UTLIT SUÐURVISTUR



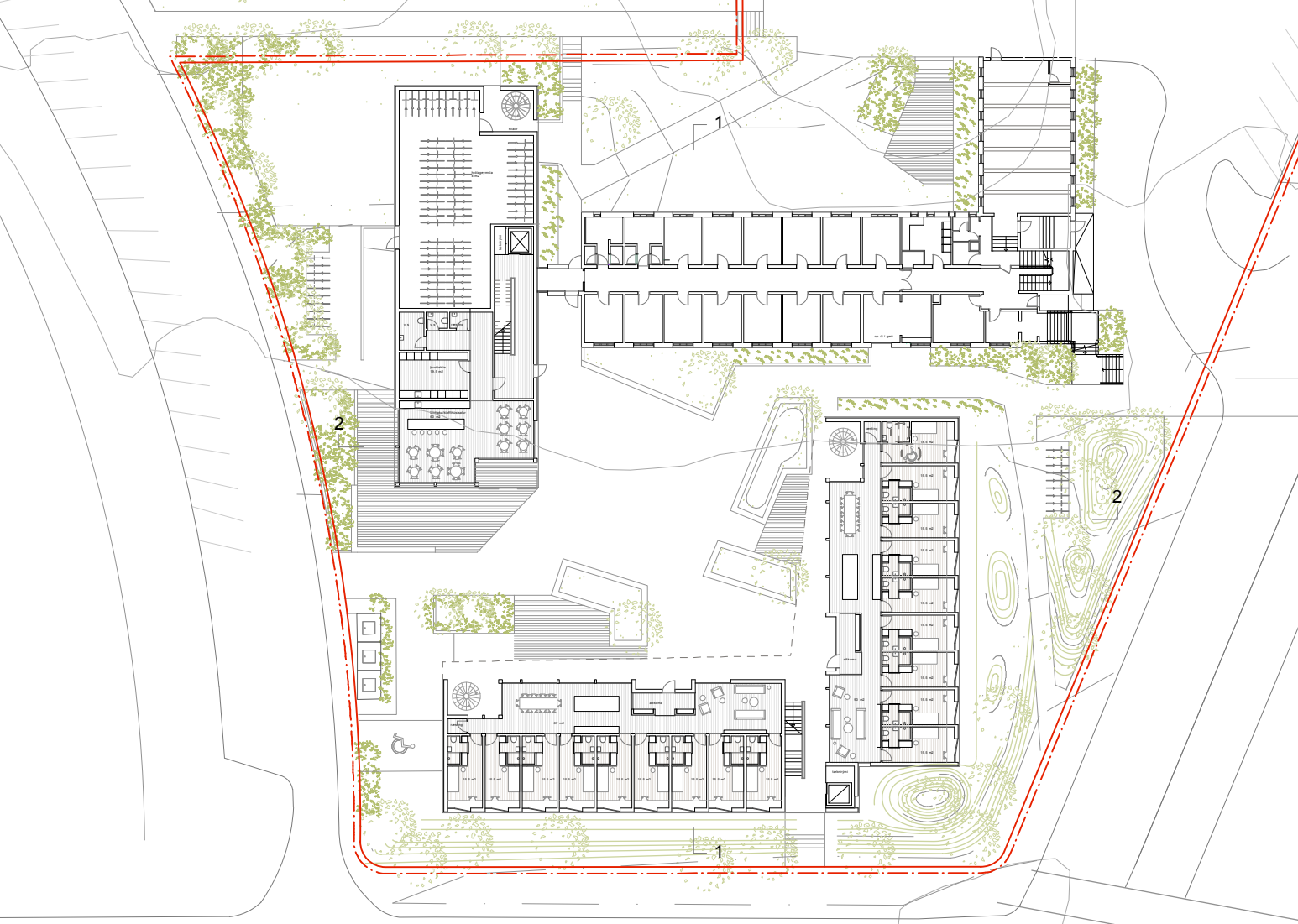
Útlit og sneiðingar mkv. 1:500



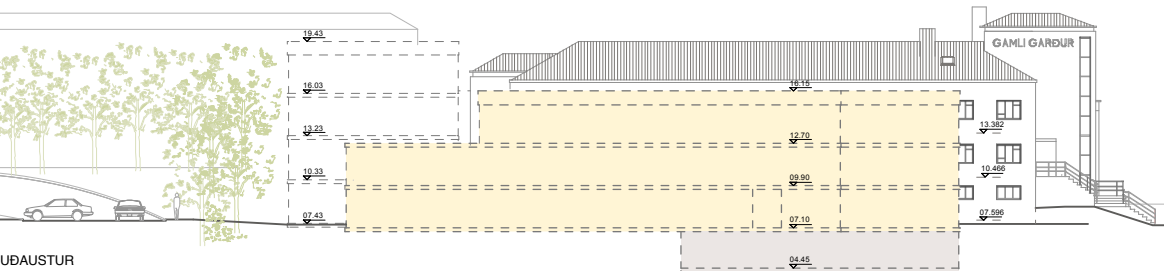
Horft til vesturs frá Hringbraut



Tillaga að breyttu deiliskipulagi vegna Hringbrautar 27 - 31 mkv 1:1000



Grunnmynd 1h. mkv. 1:500



UTLIT SUÐURVISTUR



SND 2



Horft til norðausturs frá Sæmundargötu



Horft til suðurs frá Hringbraut

Greinargerð með deiliskipulagi

Deiliskipulag Háskóla Íslands
Háskólasvæði austan Suðurgötu, var samþykkt 28. september árið 1999. Nær það til lands Háskólans austan Suðurgötu, en það er svæðið sem afmarkast að öðru leyti af lóðum Stúdentabústaða í suðri, Njardargötu í austri og Hringbraut í norðri að undanskilyldu íbúðarsvæðinu við Aragötu og Oddagötu. Samkvæmt skipulaginu er svæðið allt ein lóð sem skipt hefur verið upp í afmörkuð byggingarsvæði merkt A – H. 1. ágúst árið 2000 var samþykkt breyting á deiliskipulagi varðandi byggingarsvæði H, og afmörkuð sérstök lóðu um það svæði. Breytingin var gerð þar sem íslensk erfðagreining hafði fengið lóðina til byggingar. Með breytingunni varð sú lóð ekki lengur hluti hins eiginlega háskólasvæðis. Þann 30. nóvember árið 2001 var gerð breyting á deiliskipulaginu á svæði A – F. Svæðið sem breytingin tók til afmarkast af Sturlugötu til norðurs, lóð Íslenskrar erfðagreiningar til austurs, Eggertsgötu til suðurs og Oddagötu / Sæmundargötu til vesturs. Svæðið var skilgreint sem sérstök lóð innan Háskólasvæðisins. Leiðrétt 28. júní árið 2002.

Lóðin Hringbraut 27 - 31
Hér er gerð tillaga að breytingu á lóð innan deiliskipulags Háskóla Íslands, afmörkun lóðar er við Suðurgötu, Hringbraut, Sæmundargötu / Skeifu. Á sömu lóð eru Stapi og Gamli Garður. Gamli Garður var tekin í notkun árið 1934 og hefur verið rekin sem stúdentagarður frá upphafi og eru elstu stúdentagarðar á Íslandi. Sigurður Guðmundsson arkitekt teiknaði húsið. Þessi tillaga gerir ráð fyrir byggingum fyrir stúdentabúðir. Byggingarnar verða nýttar til skammtímaleigu/stúdentahotel fyrir nemendur sem koma og dvelja í skemmri tíma. Einnig eru byggingarnar hugsaðar fyrir þá sem sækja námskeið og ráðstefnur hjá Háskóla Íslands.

Byggingar
Byggingarnar eru tvær, annars vegar viðbygging við suðvesturgafi Gamla garðs, og hins vegar L-laga nýbygging sem opnast að Gamla Garði. Með þessu myndast skjöl fyrir norðanft og opnun garðsins til suðurs. Kjallari Gamla Garðs verður að jarðhæð og íbúar þar tengjast skjólgóðum garði, landið er tekið niður til þess að ná þessari tengingu. Með nýbyggingum lækkar hæðastahljóðstig til muna á norðausturhlíð Gamla Garðs. Áhersla er á að glæða Gamla Garð nýju lífi og auka gæði búsetu þar. Nýbygging situr innar á lóð en Gamli Garður, séð frá Hringbraut, og situr einnig neðar. Með þessu fær Gamli Garður andrými og turn Gamla Garðs heldur sýnileika sínum. Herbergin sem snúa að Sæmundargötu sitja um 90 cm ofar en gatan og gróurbelti er milli byggingar og götu sem gefur herbergjunum næði frá götunni, það er einnig gróurbelti fyrir utan þau herbergi sem snúa að Hringbraut. Viðbygging og nýbygging sækja í formfestu nærliggjandi bygginga en útlit gefur dýpt og fjölbreytileika þroskað litróf til kynna. Þessar nýbyggingar sýna í nærumhverfi sitt. En á sama tíma er áhersla á að endurspeglar nútímalega byggingarlist. Gluggaflétir skjáskjöta sér og mynda þannig dýpt á milli litðra fleka. Lagskipting steyptra gólfplatna er dregin fram í útliti en leiðið er með sýnileika lóðréttra steyptra flata inn á milli klæðninga. Litafletir læstrar klæðningar sækir áhrif í náttúru svæðisins og nærbygginga, þannig leika blár, brúnir og gráir tónar saman og vísa í Gamla Garð, Norrænahúsið, Esjuna, og virðulegar byggingar í nágrenninu.

Aðaláðkoma að byggingum er frá Sæmundargötu/Skeifu að inngarði, en einnig er aðgengi frá Hringbraut og Sæmundargötu. Í inngarði verður til skórun allra íbúanna sem eykur líkur á félagslegum samskiptum. Í fjórhæða viðbyggingu við Gamla Garð er á fyrstu hæð, móttaka, kaffihús og sameiginlegt þvottahús íbúa. Þar er einnig hjólagæmsla, stiga og lyftukjarni, sem tengir byggingar saman og leysir aðgengismál Gamla Garðs. Á hæðunum þar fyrir ofan eru stúdentabúðir. Stúdentabúðirnar eru íbúðarklasar með 9 einstaklingsherbergjum sem deila sameiginlegri forstofu, eldhúsi og stofu. Það er einn íbúðarklassi á hverri hæð í viðbyggingunni. Alls 3 klasar með 27 herbergjum. Stúdentabúðir eru í L-laga nýbyggingunni sem er þrjár hæðir, suðurhlíð inndreginn, í miðn byggingunni er kjallari að hluta, sem hugsaður er fyrir geymslur og tæknirými. Það eru tveir íbúðarklasar á hæð með 9 einstaklingsherbergjum sem deila sameiginlegri forstofu, eldhúsi og stofu. Undantekning frá þessu er suðurendi þriðju hæðar sem er inndreginn, þar er íbúðarklassi með 6 herbergjum. Samtals 6 klasar með 51 herbergi. Sameiginlegu rýmin snúa að útsvólum og inngarði. Aðkomur að hverjum íbúðarklassa er frá svalargöngum en stiga og lyftukjarni er staðsettur í miðju byggingarinnar. Gert er ráð fyrir alls 78 einstaklingsherbergjum í viðbyggingu og nýbyggingu. Í Gamla Garði eru 43 herbergi og verða þau þá alls 121. Um er að ræða einstaklingsherbergi til skammtímaleigu. Þessir nýju stúdentagarðar eru þó hugsaðir til enn skemmi dvalar en hinir hefðbundnu stúdentagarðar.

Fordæmi er fyrir því að skilgreina einstaklingsherbergi fyrir stúdenta sem deila eldhúsi og stofu sem einn íbúðarklassa og má nefna stúdentagarðana við Sæmundargötu 14-16 í því sambandi.

Viðbygging
Gólfkoti jarðhæðar er 20 cm fyrir neðan kjallara Gamla Garðs, en í tengibyggingu er skábraut sem tengir hæðir saman. Leyfilegt frávik frá leiðbeinandi kóta er 15cm. Fjórar hæðir. Hámarkshæð er bindandi, sjá teikningu. Lyftukjarni hefur leyfilegt frávik frá hámarkshæð.

Nýbygging
Gólfkoti jarðhæðar er 50 cm fyrir neðan kjallara Gamla Garðs og 30 cm fyrir neðan jarðhæð viðbyggingar. Leyfilegt frávik frá leiðbeinandi kóta er 15cm, þrjár hæðir, þriðja hæðin inndreginn við suðurgafi. Kjallari að hluta. Hámarkshæð er bindandi, sjá teikningu, að undanskildu horni Sæmundargötu og Hringbrautar þar sem lyftukjarni er staðsettur, þar er leyfilegt frávik frá hámarkshæð.

STÆRÐARTÖFLUR									
Númerandi									
Hæð	Lóð m ²	Nafnun	Grunnt byggivæða m ²	Hæð m ²	C-rými m ²	Byggmagn oklars	Byggmagn neðars	Nýjngin m ² oklars	Hæðir
Hringbraut 31	397,1	Stærri Háskóla Íslands	397,1	1862,2				2h og 1h	
Hringbraut 29	605,9	Stúdentabúðir/hotel	605,9	1794,5				2h, kjallari og 1h	
Samtals:			7205	900	3624,7			0,5	

Deiliskipulagslagi									
Hæð	Lóð m ²	Nafnun	Grunnt byggivæða m ²	Hæð m ²	C-rými m ²	Byggmagn oklars	Byggmagn neðars	Nýjngin m ² oklars	Hæðir
Hringbraut 31	397,1	Stærri Háskóla Íslands	397,1	1862,2				1862,2	2h og 1h
Hringbraut 29	605,9	Stúdentabúðir/hotel	605,9	1794,5				1794,5	2h, kjallari og 1h
Hringbraut 29 A	433,7	Stúdentabúðir/hotel	433,7	1412	1412	1412	280	46	4h
Hringbraut 27	606,9	Stúdentabúðir/hotel	606,9	2216	195,5	1956	1956	2-2h og 1h	4h
Samtals:			2153,6	7202,7	105,5	3368	280	0,96	

Gróður og garður
Tillagan gerir ráð fyrir gróðu eða gróurbelti framan við nýbyggingu við Hringbraut og Sæmundargötu, með áherslu á að draga úr hljóðmengun frá Hringbraut og gefa herbergjunum aukid næði frá akandi og gangandi vegfarendum. Við aðkomur og í inngarði er rík áhersla á aðgengi fyrir alla. Sem dæmi má nefna, hæðarafstaða yfirborðs, upplýstir stigar, dvalarsvæði og snjóbrædd göngusvæði. Gert er ráð fyrir að lækka landið á austurhlíð Gamla Garðs sem snýr að inngarði, þannig að hægt verði að ganga á jafnslettunni inn í garðrýmið frá Hringbraut. Garðrýmið opnast til suðurs, setbekkir ramma inn laga hola sem mynda ramma um torgsvæði. Garðrýmið er hannað út frá félagslegum þörfum fyrir samveru í björtu og gróðursælu umhverfi. Greitt aðgengi er að hjólagæmslunni á jarðhæð viðbyggingar og einnig er gert ráð fyrir hjólastæðum á lóð við helstu aðkomur. Leilast verður við að nota umhverfisvænar lausnir varðandi ofanvatn.

Samgöngur
Áhersla er lögð á vistvæna búsetu sem felur í sér kvata til að nýta sér vistvænar samgöngur, ganga, hjóla eða nýta sér almenningssamgögnur. Gott flæði og góð aðstaða er fyrir reiðhjól á fyrstu hæð viðbyggingarinnar. Byggingarnar eru á Háskólasvæðinu og stutt er í miðborgina. Öll þjónusta er í göngufjarlægð, má þar nefna verslanir, matslustaðir, bíðhús og sund. Stigar eru um svæðið og stutt er í almenningssamgöngur, t.d. er bíðskýli strætisvagna Reykjavíkur inná þessari lóð við Hringbraut. Gert er ráð fyrir að þeir sem dvelja á stúdentagöðunum gangi, hjóli eða nýti almenningssamgöngur að mestu leiti. Ekki er gert ráð fyrir sérstökum bílastæðum vegna nýbygginganna öðrum en 1-2 stæðum fyrir fatlaða við aðalaðkomuhlíð í skeifu við Sæmundargötu. Áhersla er á samnýtingu stæða á Háskólasvæðinu, með því næst aukin nýting eins og seinnipart dags og um helgar þegar bílastæði við skeifu og á fleiri stöðum eru að mestu auð. Fordæmi er fyrir að bílastæði séu nýtt utan lóðar t.d. nýir þjóðminjasafnið næstu lóð vestan við sig sem bílastæði.

Brunavarnir
Brunahönnun verður gerð fyrir bygginguna. Brunahöfandi veggur verður á gaffi sem snýr að eldri byggingu. Gönguleiðir á lóð verða greiðfærar frá flóttastigum. Aðkoma slökkviliðs er að byggingunni að framanverðu, en ekki er krafa af akstur slökkvilið á lóð.

Sorp
Lögð er áhersla á vistvænt umhverfi og flokkun á sorpi. Gert er ráð fyrir allt að þremur djúpgámum í skeifu við Sæmundargötu, með möguleika á fjölgun. Gert er ráð fyrir að minnka þrengingu við Skeifu. Þannig að umferð komist framhjá þegar losun er á sorptunnum.

Mennningarminjar
Ef fornleifar finnast við framkvæmdir skal fylgja fyrirmælum 24. gr. laga nr.80/2012 um menningarminjar.

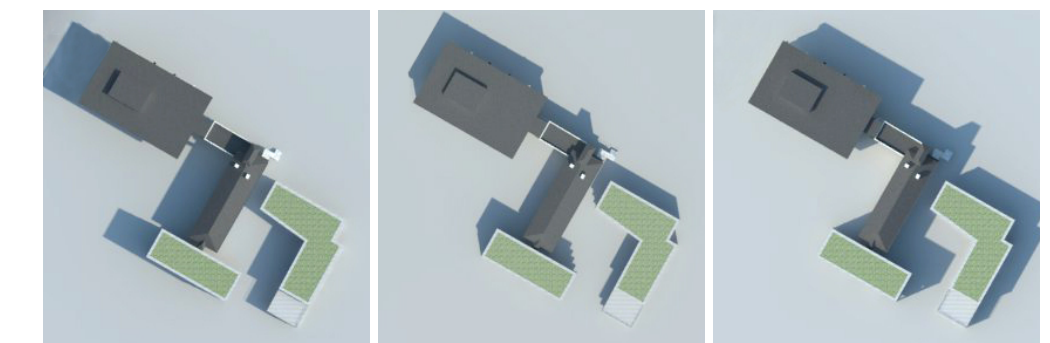
Hljóðvíst
Unnin hefur verið hljóðvístarskýrsla fyrir svæðið dags. 22.05.2017, sem byggir á reglugerð um hávaða nr. 724/2008. Sjá fylgiskjal unnið af Eflu. Við reitinn reiknast hljóðstig LAeq > 65 dB við húshliðar sem snúa að Hringbraut og Sæmundargötu. Hljóðstig reiknast því yfir viðmiðunarmörkum samkvæmt reglugerð um hávaða, þar sem gefin eru viðmiðunarmörk LAeq = 65 dB fyrir íbúðarhúsnæði á verslunar-, þjónustu- og miðsvæðum. Ef heimilid skipulagsyrirvalda um að veita undanþágu verður nýtt skulu viðmiðunarmörk í staði IST 45:2016 vera uppfyllt. Hér er átt við að hljóðstig við a.m.k. eina hlíð íbúðar verði LAeq < 50 dB. Á útsvæðum reiknast hljóðstig undir LAeq = 55 dB. Með útsvæðum er átt við svalir og dvalarsvæði á lóð svo sem leiksvæði og önnur svæði sem sérstaklega eru hugsuð til að njóta útluveru. Þegar kemur að hönnun bygginganna eru einnig settar fram viðmiðunarkröfur í staði IST 45:2016 sem Byggingarreglugerð nr. 112/2012 vísar til. Meðal annars eru settar fram kröfur um hljóðstig innanhúss og á útsvæðum og utan við húsvæg vegna umferðar. Því skal einnig meta hljóðstig við byggingar sérstaklega þegar forhönnun bygginga er lokið og skal tryggt að kröfur um hljóðvíst séu uppfylltar við byggingar og á öllum útsvæðum. Byggingar þarf einnig að hanna sérstaklega m.t.t. hljóðvistar innanhúss. Hljóðvíst innandyrna skal leyst með byggingartæknilegum lausnum. Í hönnun skal nákvæm útfærsla mótvægisáðgerða vegna hljóðvistar staðfest í hljóðskýrslu með skilgreindum lausnum fyrir útvegi, glugga og svalir og að með mótvægisáðgerðum verði kröfur um hljóðstig við byggingar og á útsvæðum, sem og innandyrna, uppfylltar.

Deiliskipulagstillagan gerir ráð fyrir allt að 3500 m2 ofanjarðar. Leyfilegt er að vera með kjalla undir nýbyggingu.

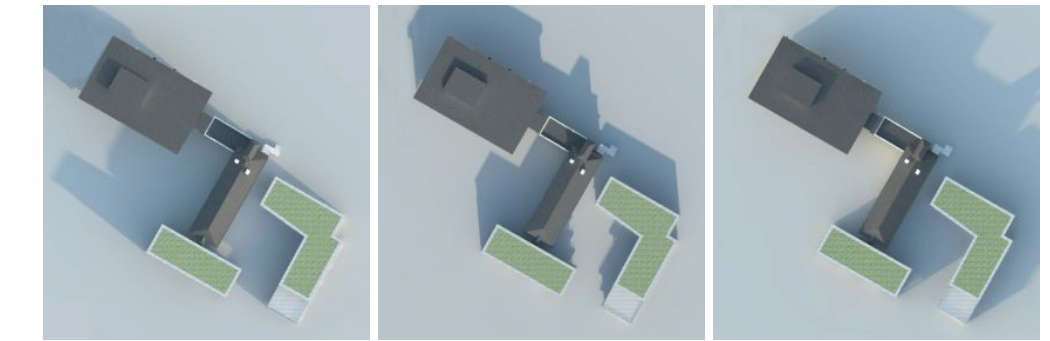
Tillagan gerir ráð fyrir um 78 herbergjum. Byggingarmagn samtals á viðbyggingu og nýbyggingu. Brúttó: 2819 m² A rými 809 m² B rými 3628 m² Samtals: 3368 m² NEÐANJARÐAR SAMTALS 260 m²

OFAN JARÐAR SAMTALS 3368 m² NEÐANJARÐAR SAMTALS 260 m²
C rými 105.5 m²
Byggingarreitir: 1250 m²

Lóðarstærð: 7255 m²



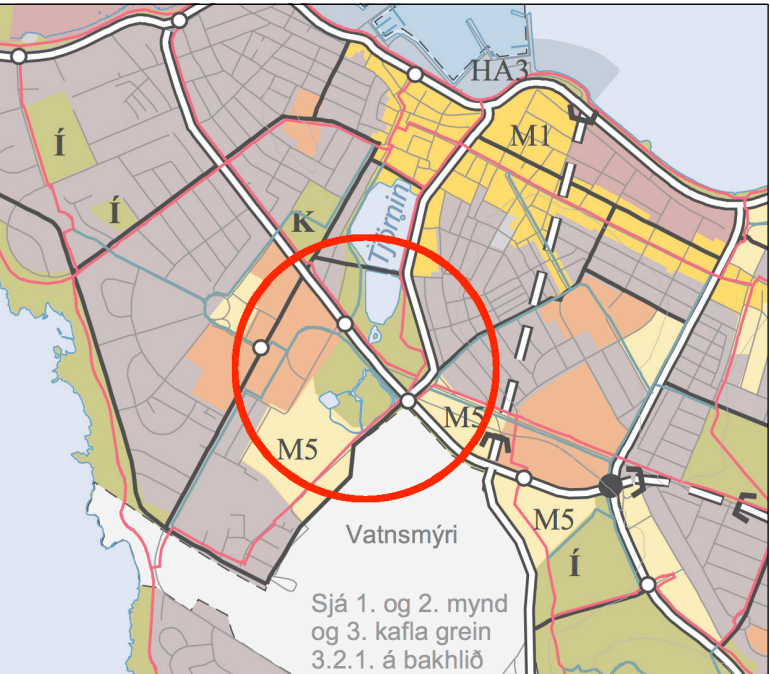
kl. 9:00 kl. 12:00 kl. 16:00 Sumarsólstöður 21 júní



kl. 9:00 kl. 12:00 kl. 16:00 Jafndægur 21.mars / sept Skýringarmyndir, skuggavarp



Horft til norðausturs frá Sæmundargötu



Hluti Aðalskipulags Reykjavíkur 2001-2024 Staðsetning svæðisins

SKÝRINGAR:	
---	Mörk deiliskipulagsbreytinga
---	Lóðarmörk
---	Byggingarreitir
---	Núverandi byggingar
---	Nýbyggingar
---	Götur
---	Stigar
---	Græn svæði
---	Sorp / Djúpgámar
---	Hæðir/kjallari
---	Hæðir

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_____.

Skipulagsstofnun hefur fengið þessi gögn til yfirferðar skv. lögum 123/2010.

Deiliskipulagsbreyting þessi óðlast gildi þann:

Hildur Ýr Ottósdóttir arkitekt EPF - FAI kt: 300876-5019 gsm 696 0126 hildur@ydda.is

Hjórdís Sóley Sigurðardóttir arkitekt FAI kt: 220376-3389 gsm 820 4197 hjordis@ydda.is

vefdr.: Breyting á deiliskipulagi Háskóla Íslands vegna **Hringbrautar 27 - 31**

skóling: Deiliskipulagsuppráttur 19.04.2017

unnt: HYO/HSS breyting

mök: 1:1000, 1:500@A1

Ydda arkitektaur

Ydda arkitektaur ehf. Seljavegur 2 101 Reykjavík kt: 680113 08 www.ydda.is