



Borgarráð Reykjavíkur

Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók umhverfis- og skipulagsráðs frá 1. febrúar 2017 varðandi eftirfarandi mál.

Háskólinn í Reykjavík

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju 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. 13. september 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. Tillagan var auglýst frá 23. nóvember 2016 til og með 6. janúar 2017. Eftirtaldir aðilar sendu inn athugasemdir: Flugbjörgunarsveitin Reykjavík dags. 5. janúar 2017 og Landssamtök hjólreiðarmanna, dags. 6. janúar 2017. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa dags. 30. janúar 2017.

Samþykkt með þeim breytingum sem fram koma í umsögn skipulagsfulltrúa dags. 30. janúar 2017.

Visað til borgarráðs.

Fulltrúi Framsóknar og flugvallarvina Sveinbjörg B. Sveinbjörnsdóttir bókar: "Framsókn og flugvallarvinir gerðu bókun í borgarráði 29.09.2016 í tengslum við auglýsingu tillögunnar. Á grundvelli þeirra bókunar þá teljum við enn óvarlegt að taka undirgöng af skipulagi og að þeim sé lokað þegar ekki liggur fyrir með fullnægjandi hætti hvernig umferðaröryggi, sérstaklega barna á svæðinu og íþróttaiðkenda hjá íþróttafélaginu Val verði háttað. Vekur það athygli að engar athugasemdir hafa borist frá foreldrum, foreldrafélögum, skólum eða hverfisráði í tengslum við auglýsinguna, hvorki er viðkemur undirgöngunum né hljóðvist. Þrátt fyrir að við styðjum við húsnæðisuppbyggingu á svæði Háskólans í Reykjavík þá teljum við óásættanlegt að ungvíði framtíðarinnar, framtíðar íbúar, á þessu svæði njóti ekki vafans þegar kemur að umferðaröryggi þeirra og uppvaxtaskilyrðum."

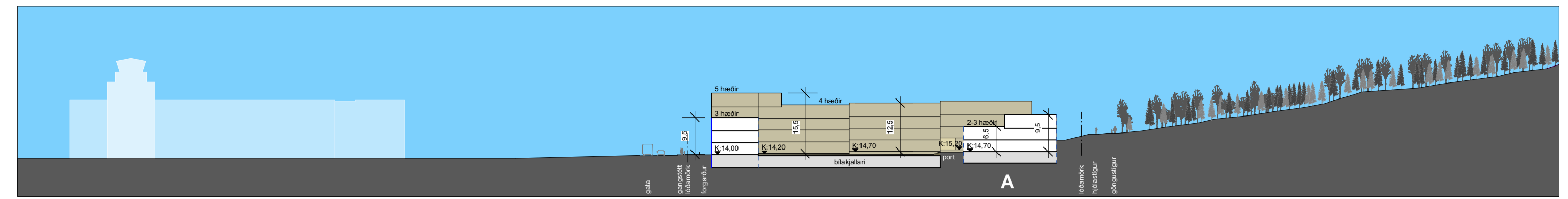
F.h. umhverfis- og skipulagssviðs


Erna Hrönn Geirsdóttir

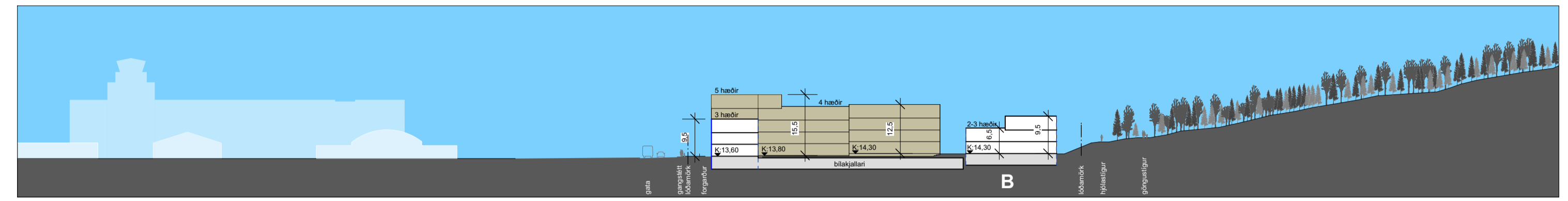
Fylgiskjöl: tillaga Kanon arkitekta ehf. dags. 9. september 2016 ásamt greinargerð og skilmálum, dags. 16. apríl síðast uppf. í september 2016, umsögn Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur, dags. 3. mars 2016, minnisblað verkfræðistofunnar Eflu, dags. 13. september 2016, innsendar athugasemdir og umsögn skipulagsfulltrúa dags. 30. janúar 2017.



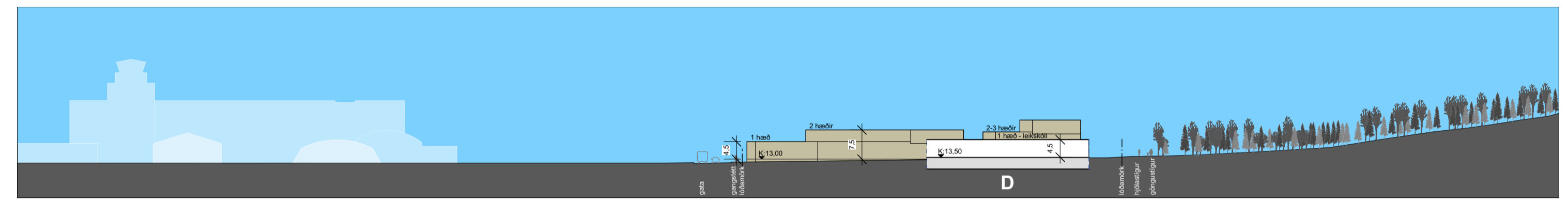
SKÝRINGARMYND DEILISKIPLAGS, mkv. 1:1500



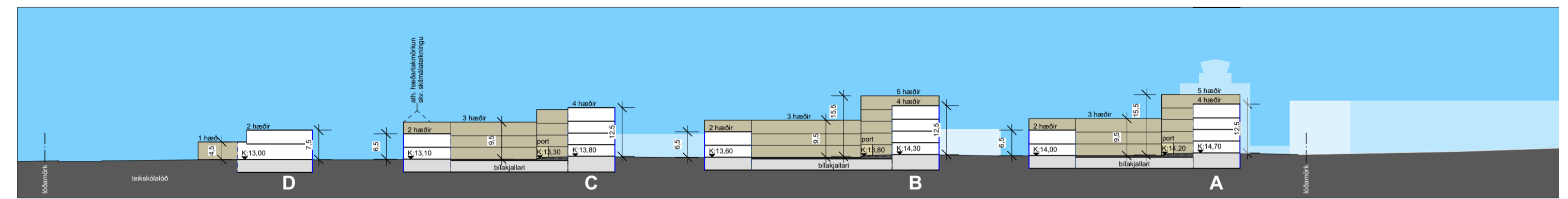
SNID a mkv. 1:1000



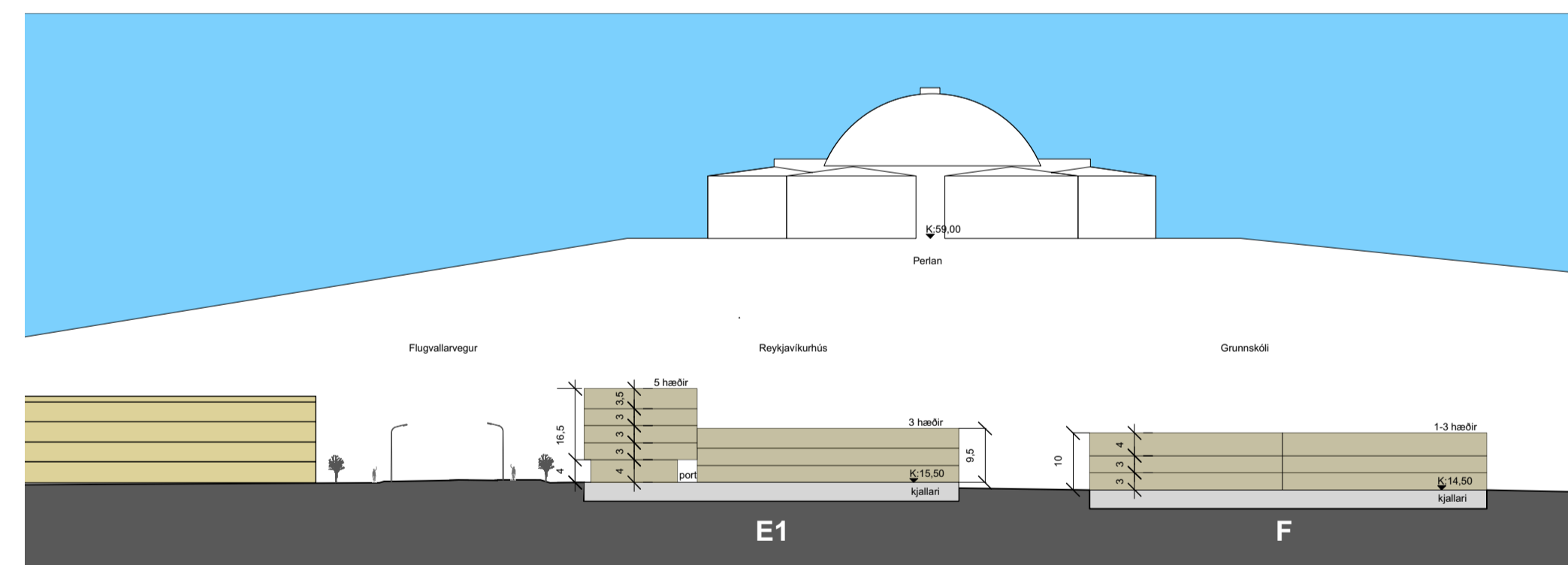
SNID b mkv. 1:1000



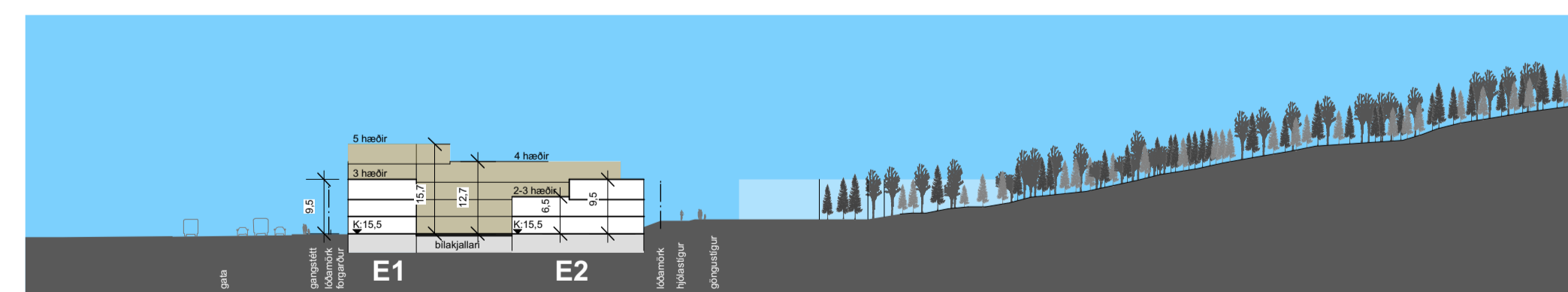
SNID c mkv. 1:1000



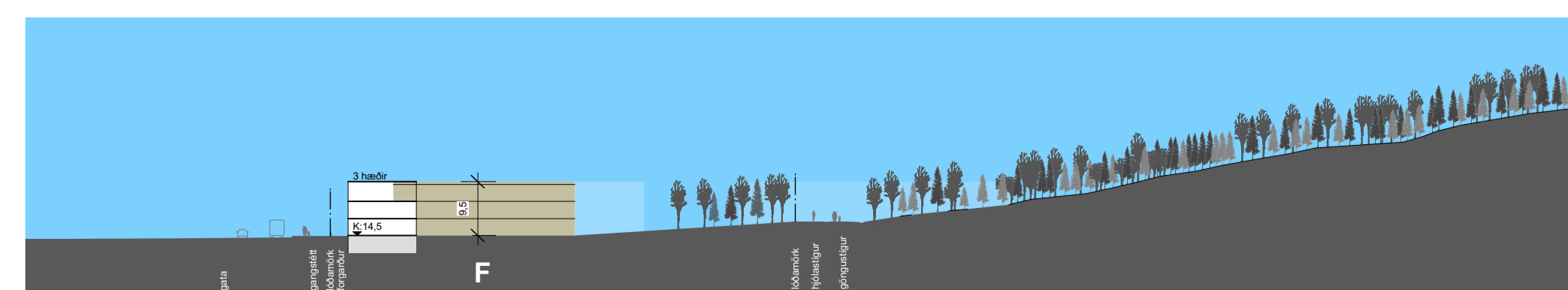
SNID d mkv. 1:1000



SNID e mkv. 1:1000



SNID f mkv. 1:1000



SNID g mkv. 1:1000

breytingsskýring: _____ dags.: _____

KANON ARKITEKTAR
Laugavegi 26 • 101 Reykjavík • sími 512 4200 • kanon@kanon.is • www.kanon.is

Háskólinn í Reykjavík

Tillaga að deiliskipulagsbreytingu

efni: **sníð og skýringamynd**

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

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

skrá: 15-08-30000-deiliskipulag.vwx

2/3



JAFNDÆGUR KL. 10



SUMARSÓLSTÖÐUR KL. 10



JAFNDÆGUR KL. 13



SUMARSÓLSTÖÐUR KL. 13

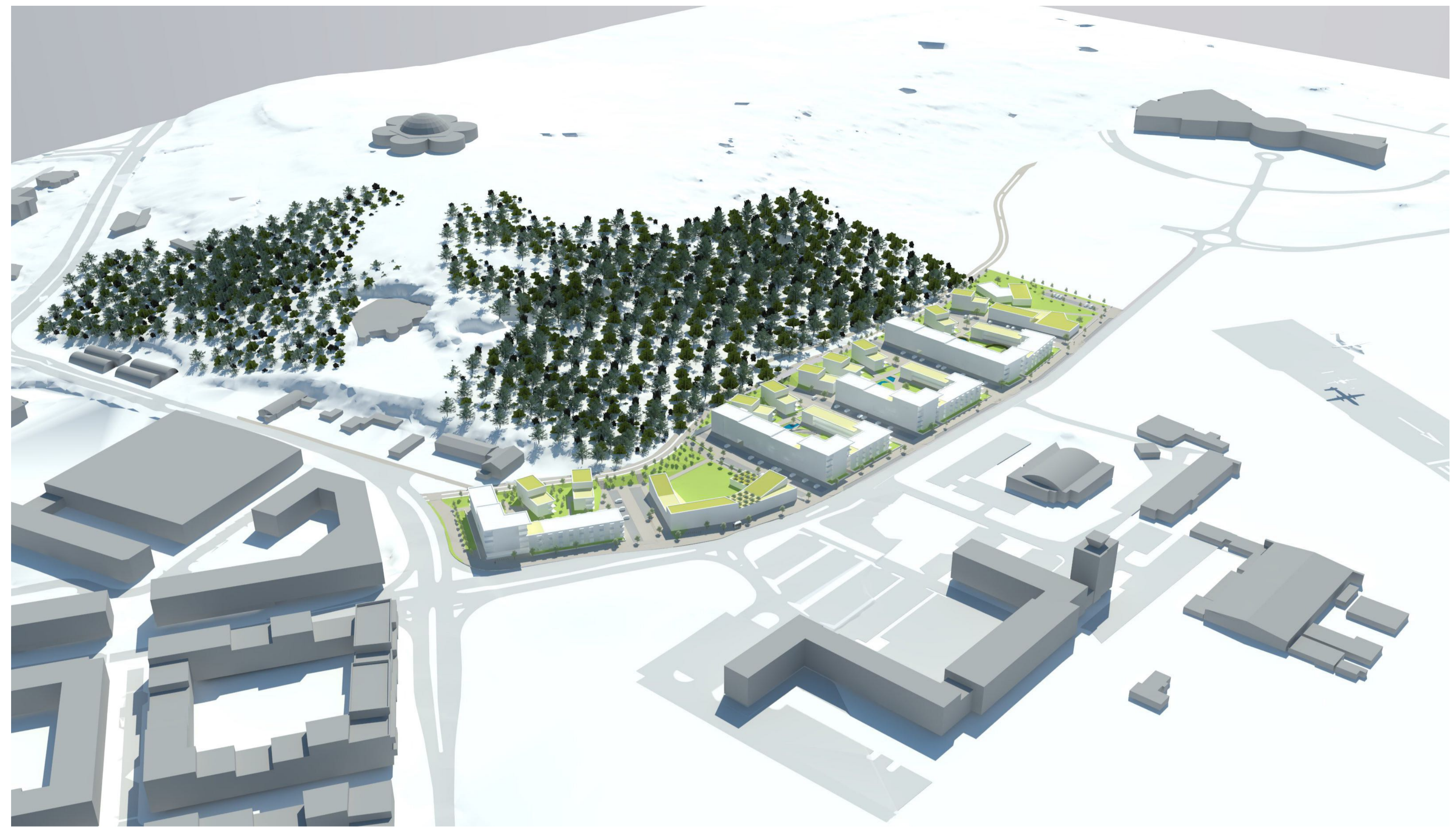


SKUGGAVARP

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

breytingsskýring: _____ 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. 15-08-30002 dags.: 9.9.2016

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

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

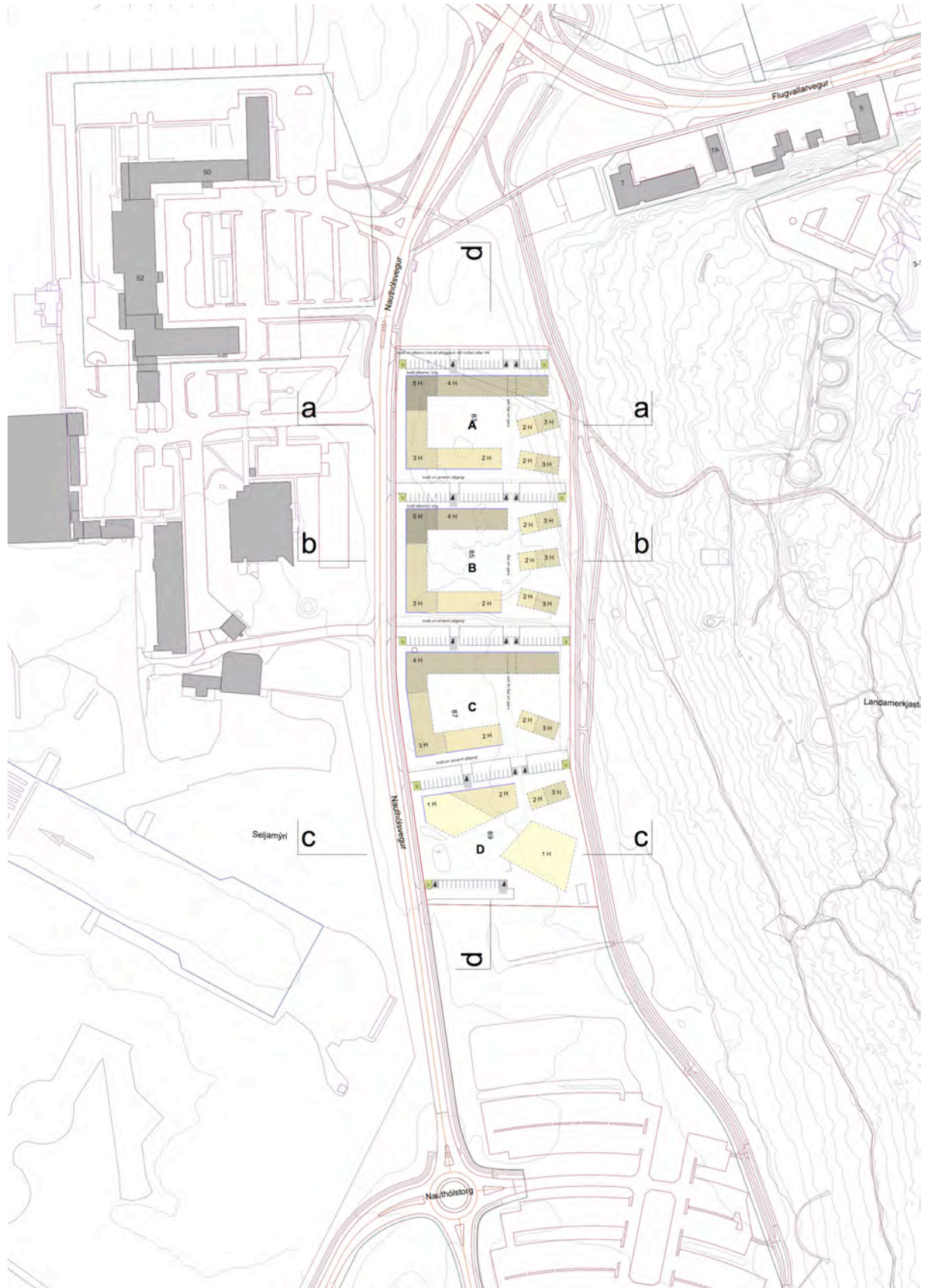
Samþykkt í borgarráði 29. október 2015

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	Hindrunarpletir – 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	Hindrunarpletir 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

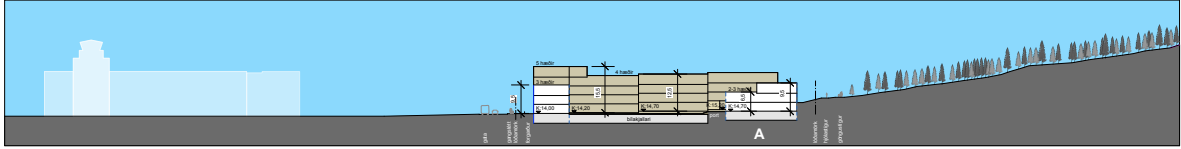
ÚR DEILISKIPULAGSUPPDRÆTTI – LÓÐ HÁSKÓLAGARÐA HR



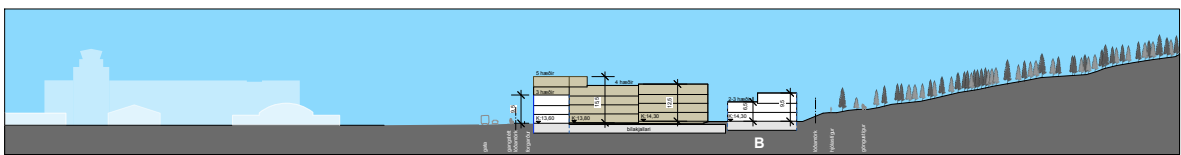
SKÝRINGARUPPDRAÐTUR – LÓÐ HÁSKÓLAGARÐA HR



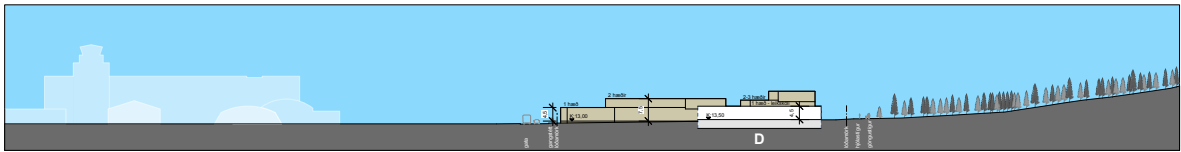
SNIÐ – LÓÐ HÁSKÓLAGARÐA HR



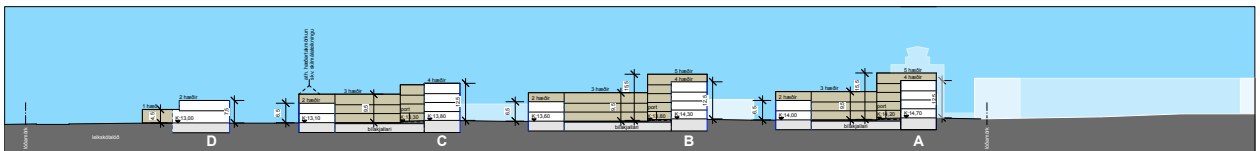
Snið a



Snið b



Snið c



Snið d

1 FORSENDUR

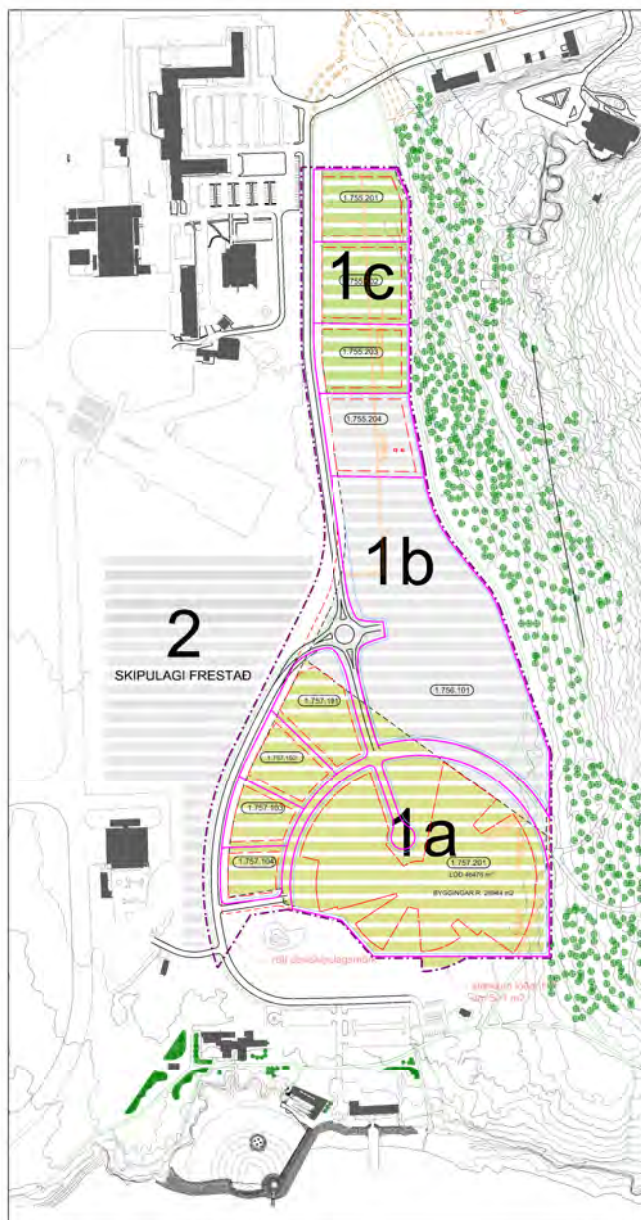
1.1 Inngangur

Grunnstof 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 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, Íslenski erfðagreiningu og Vísindagörðum HÍ.

Samkvæmt aðalskipulagi eiga eftir að verða umfangsmiklar breytingar í framtíðinni þegar flugbrautir munu hropa 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.

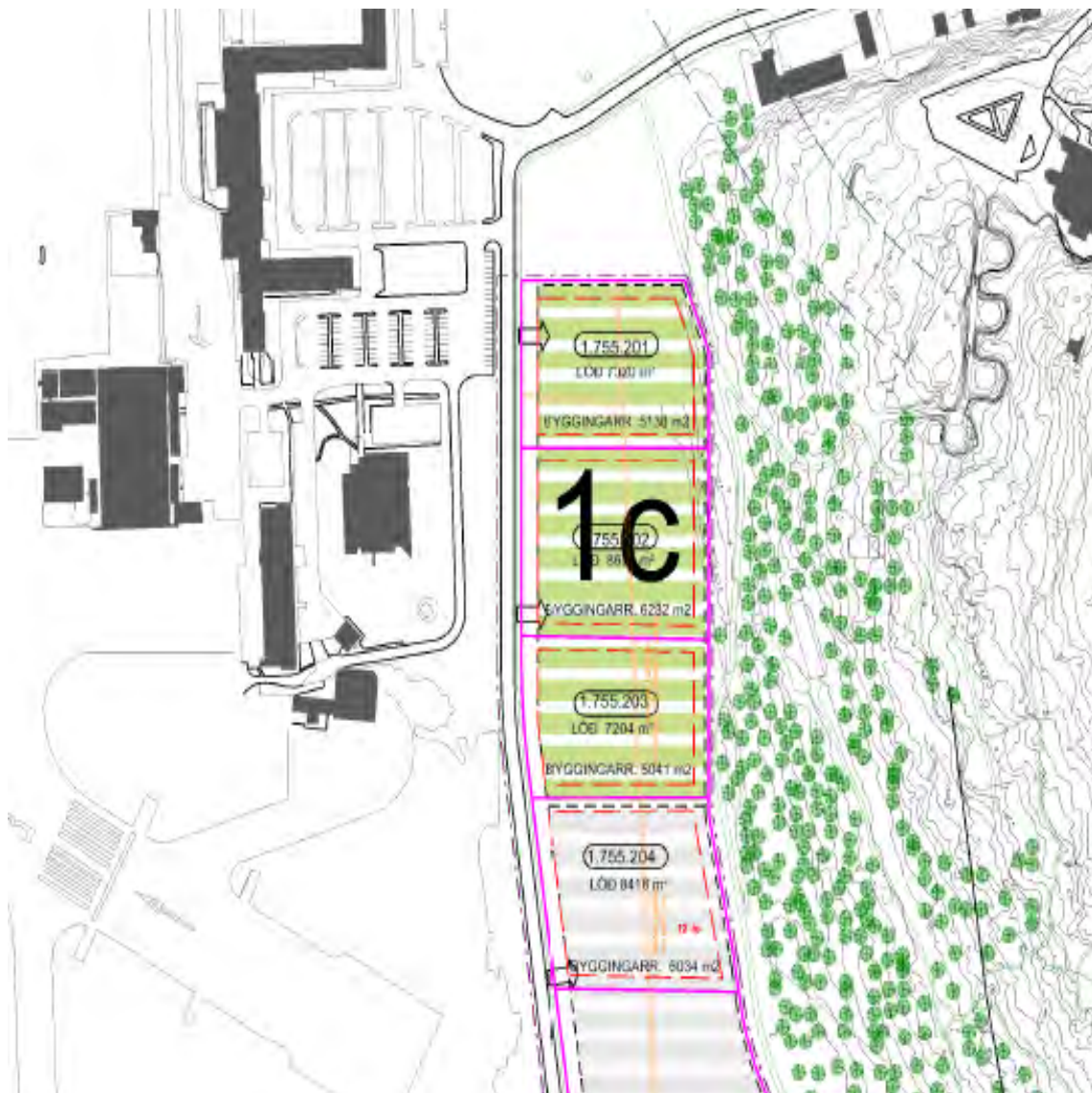


Mynd 3 Aðalskipulag Reykjavíkur 2010 – 2030.

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 húsgæða 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 ásjón

1.4.1 Mörk lóðar og skipulagssvæðis

Umrætt svæði Háskólagarða HR nær til reita merktra 1C 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 Flugvallarvegur 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.

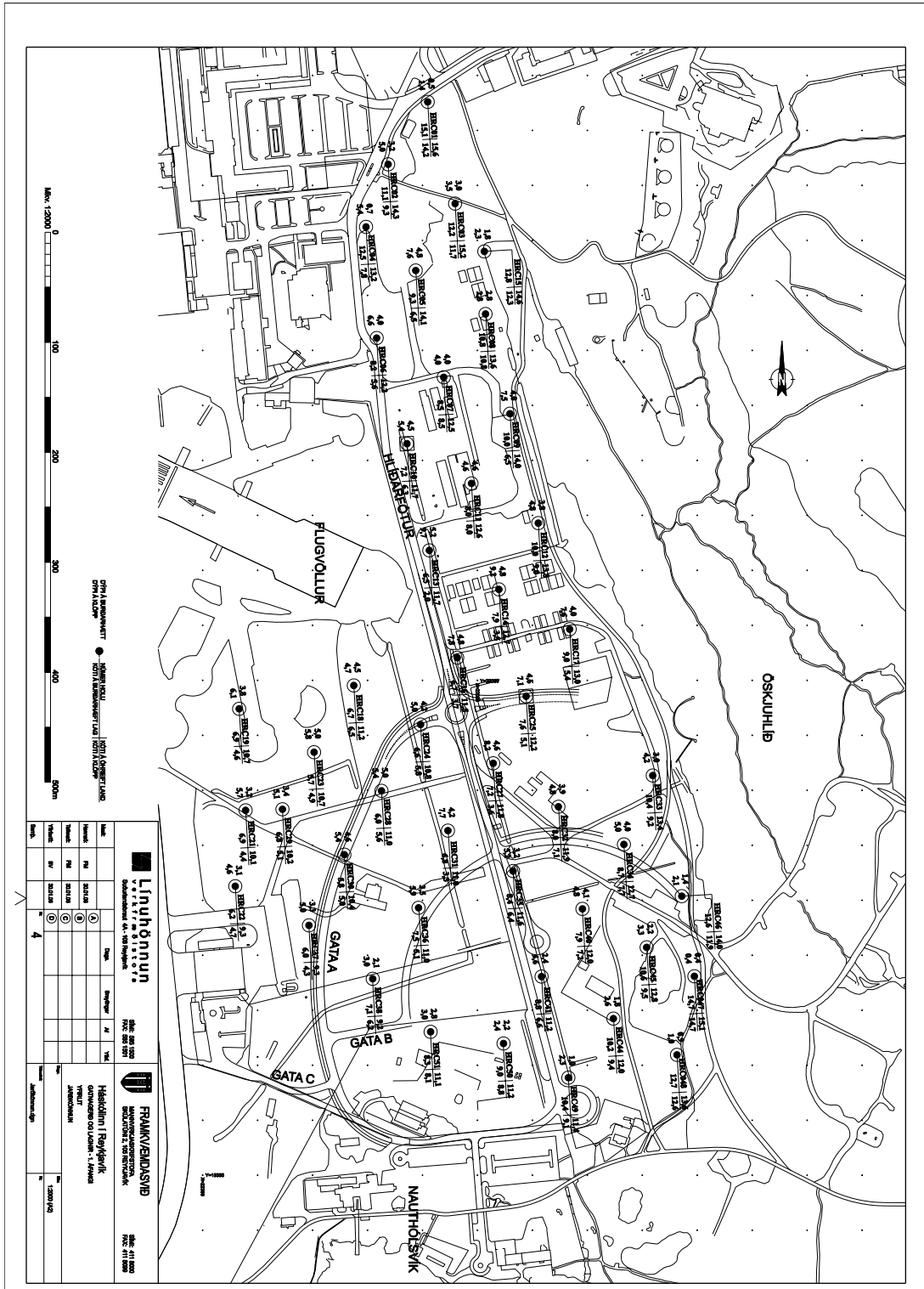
Góð stígatenging er við Hlíðarenda um Flugvallarveg og við Þingholt, Norðurmýri og Hlíðar um Hringbraut og Bústaðaveg. Þetta tengir svæðið auðveldlega nágrenninu, s.s. við miðbæinn og Kringlu.

Veturinn 2015 er ein strætisvagnleið, nr. 5, að skipulagssvæðinu. Flutningur aðalskiptistöðvar Strætó er fyrirhugaður á Umferðarmiðstöðvarreit (BSÍ) og breytingar strætisvagnaferða í tengslum við það. Munu væntanlega verða greiðari almenningsamgöngur að skipulagssvæðinu, m.a. m.t.t. markmiða í nýju aðalskipulagi.

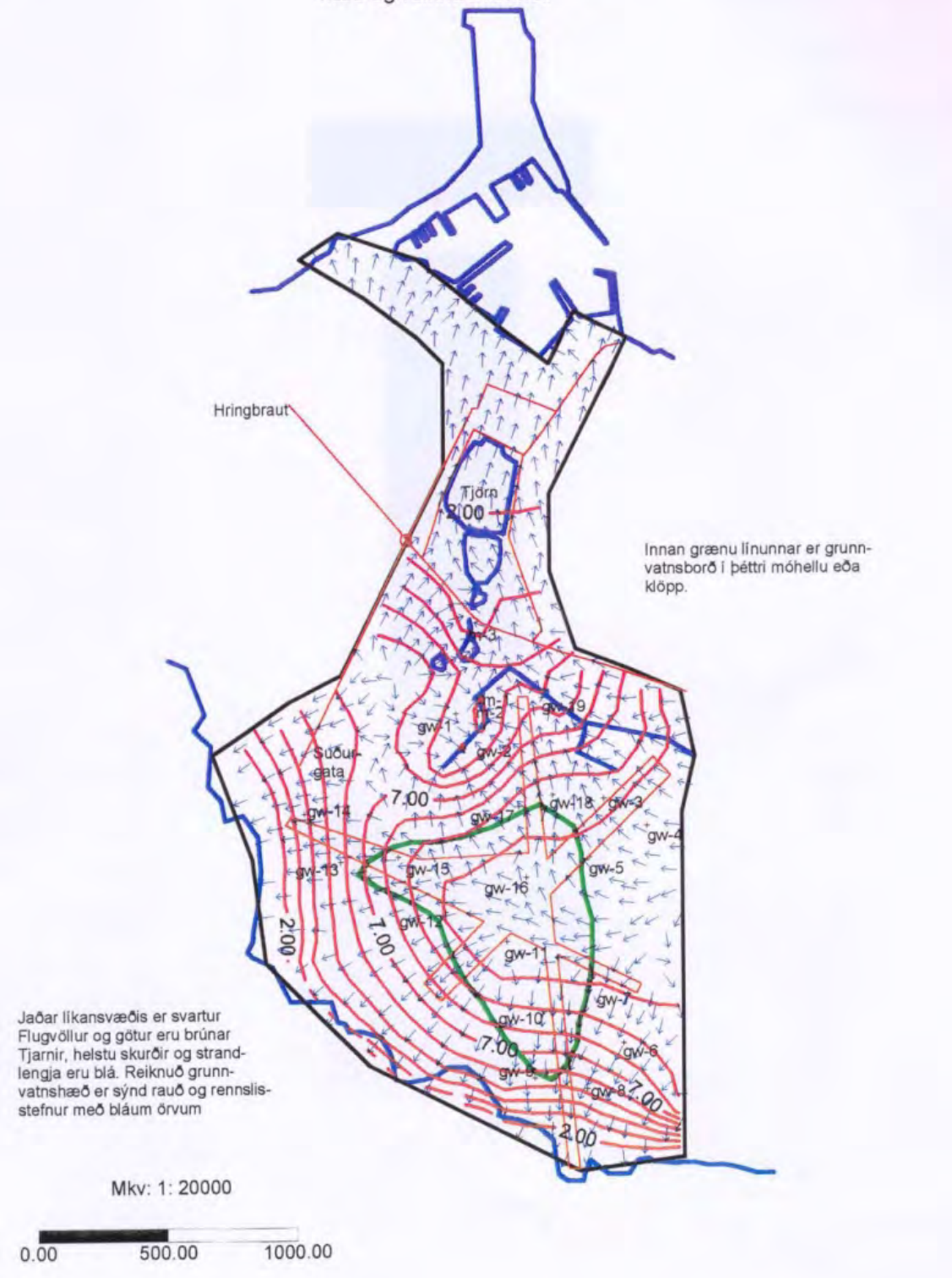
1.4.4 Jarðvegur og grunnur

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 styrjaldrárunum.

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].

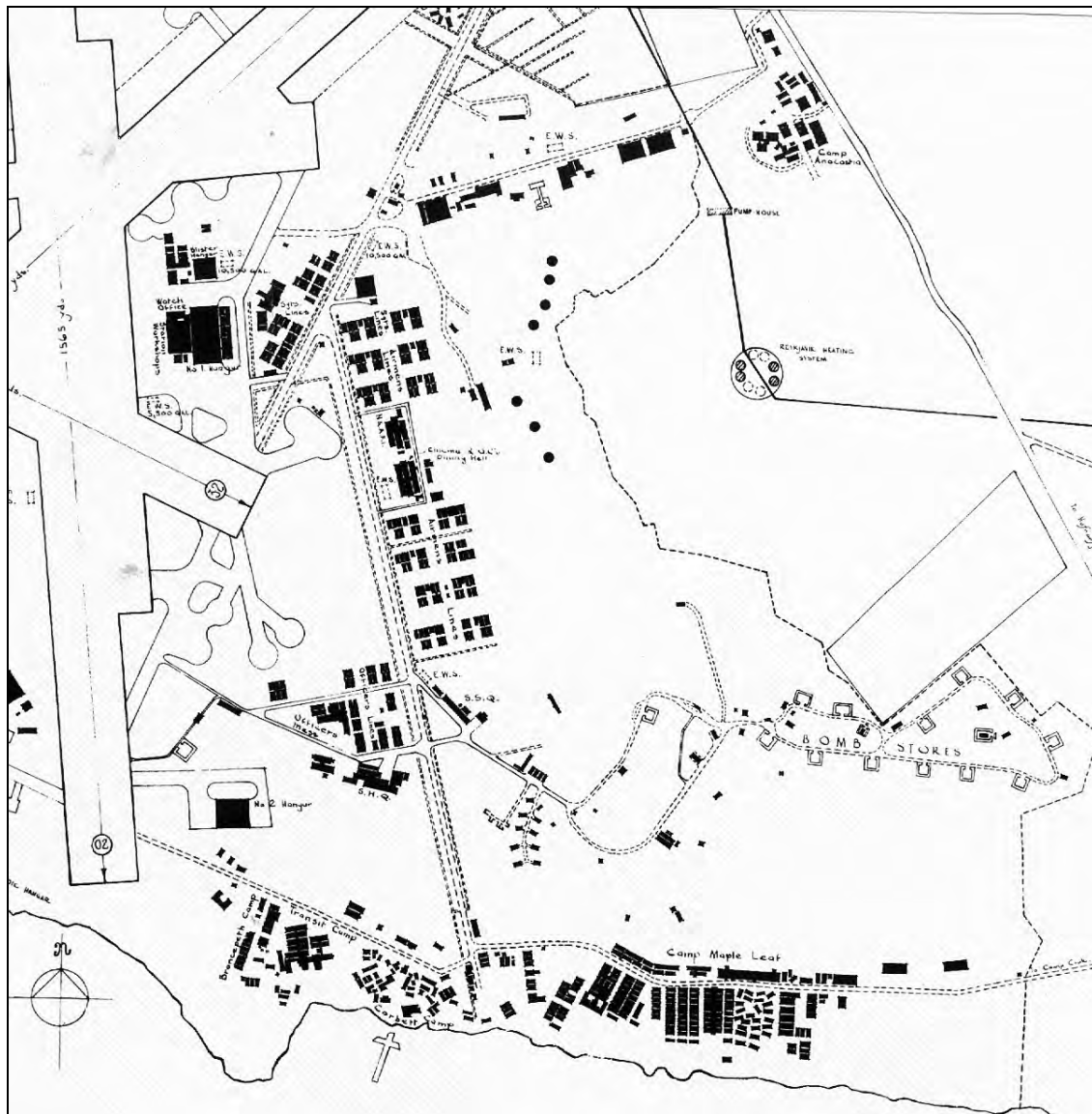
1.5 Saga og verndarákvæði

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 Reykjavíkurborginni, bláir eru fornleifar sem tilheyra Skildinganesi, rauðir puntar 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.
- Reykjavík 181285 5 – 178: Áður skotfærageymsla sem var flutt úr Hvalfirði eftir stríð og reist fyrir vélaverkstæði Flugmálastjórnar. Braggi þessi hefur verið fluttur á Minjasafn Reykjavíkur (úppsettur).
- Skildinganes 181156 220 -118: Herminjar. Vatnstankur frá árinu 1944 í góðu ástandi. Tankurinn er steiptur 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 (Lofleiðahótel) 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 fyrir 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 Reykjavíkflugvöllur 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 samfelld 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 Reykjavíkflugvallar 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 Reykjavíkflugvöll 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 lífa til samnýtingarmöguleika á aðstöðu og þjónustu í nágrenninu og vistvæns samgöngumáta.
- Að móta metnaðarfulla byggð þar sem sveigjanleiki og þróunarmöguleikar eru innbyggðir.

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

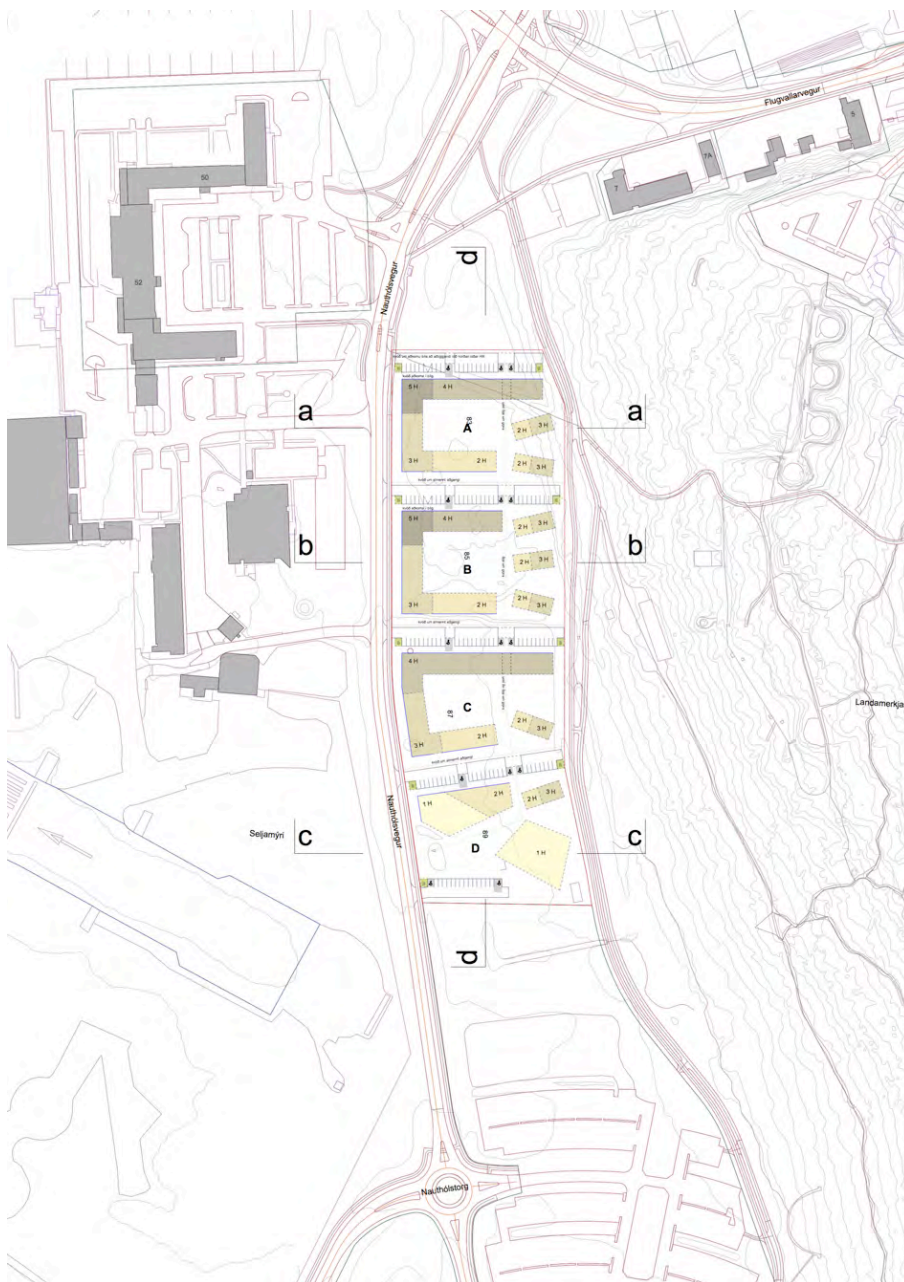
3.1 Deiliskipulagstillaga – lóð Háskólagarða HR

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. Bygð 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 fjöldi 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 götummynd 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 götummynd 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 torgrymi.

3.3 Umferð og aðkomur

Kappkostað er að umferð verði örugg með hóflegum aksturshraða sem m.a. er haldið niðri með hraðahindrunum tengdum gönguleiðum yfir Nauthólsveg. Aðstæður fyrir hjóleiðar 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, fíkrar 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 samnýtast. 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, byggingarlínunum. 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 tækniþúnaður. Þó mega hæðir bygginga / byggingarluta aldrei yfirstíga hámarkshæðir sem tilgreindar eru í Skipulagsreglum Reykjavíkurlflugvallar 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 lágmarkspakhalla 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 vistgöturýmið.

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 sigildum, 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 útsvæðis 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. steiptum 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 hljóðtálum, s.s. steiptum veggjum eða samsvarandi landmótun. Ekki skal þó gera ráð fyrir hefðbundnum jarðvegsmönnum.

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 lágmarkun 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 þekkingarfyrtækja í nágrenni.

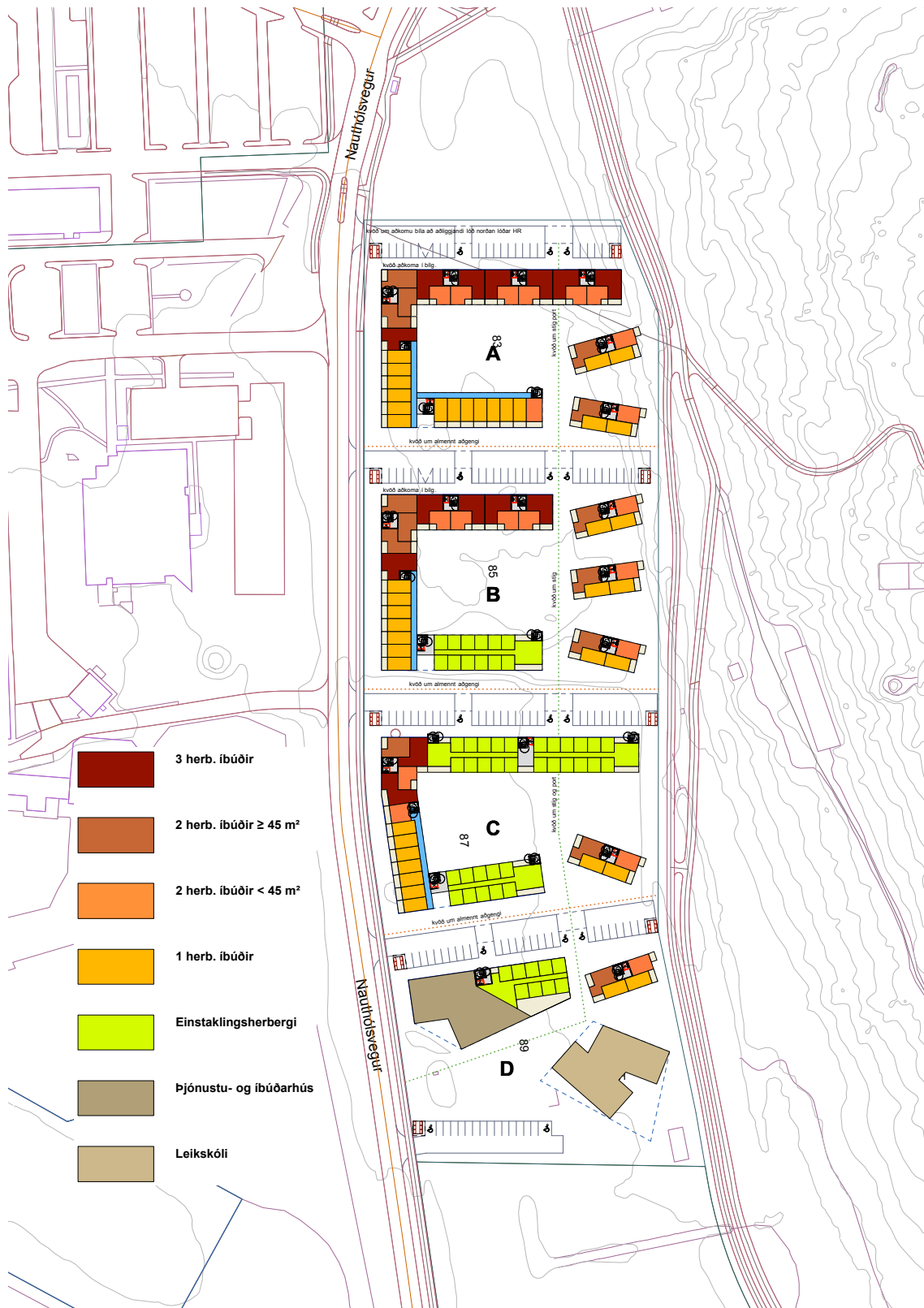
Almennt er gert ráð fyrir fremur litlum íbúðareiningum á bilinu um 25 - 85 m². Dreifing íbúðarstærða og -gerða er ekki bundin og getur verið mismunandi eftir reitum. Uppgefnar íbúðarstærðir í greinargerð þessari og töflum 1 og 2 eru til viðmiðunar fyrir eftirfarandi íbúðargerðir:

Einstaklingsherbergi með sameiginlegri aðstöðu (um 25 m²), 1 herb. íbúð (um 35 m²), minni 2 herb. íbúð (undir 45 m²), stærri 2 herb. íbúð (um 55 m²) og 3 herb. íbúð (um 75 m²).

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 m² og stærri) um fjórðungur íbúða og minni íbúðir um þrjú 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 m ²	2 herb. <45 m ²	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 bilgeymslum 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. deiliskipulagsupprátt.

Bílastæði neðanjarðar verða í bilgeymslukjöllurum undir inngörðum. Akstursaðkomur að þeim verða frá vistgötum við norðvestur horn bygginga sbr. deiliskipulagsupprátt. Á deiliskipulagsupprætti 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 m² og stærri (séreign) skal gera ráð fyrir einu stæði fyrir hverja íbúð. Fyrir íbúðir minni en 45 m² (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 bilgeymslum neðanjarðar, en ofanjarðar skulu þau vera 14, þar af a.m.k. 4 stæði af stærri gerð sbr. deiliskipulagsupprátt. 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 m² og stærri (séreign) og 1 stæði fyrir hverja íbúð minni en 45 m² (séreign). Fyrir þjónustu-/ atvinnuhúsnæði er miðað við eitt hjólastæði fyrir hverja 100 m² 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 m ²	2 herb.<45 m ²	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 m ²	2 herb.<45 m ²	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 Nauthólsvegjar 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 mælt til þess að skýli verði felld í land.

Heimilt er að gera ráð fyrir sorpgeymslum innan byggingarreita stakstæðra húsa. Hugla 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 olíumenguðu 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.

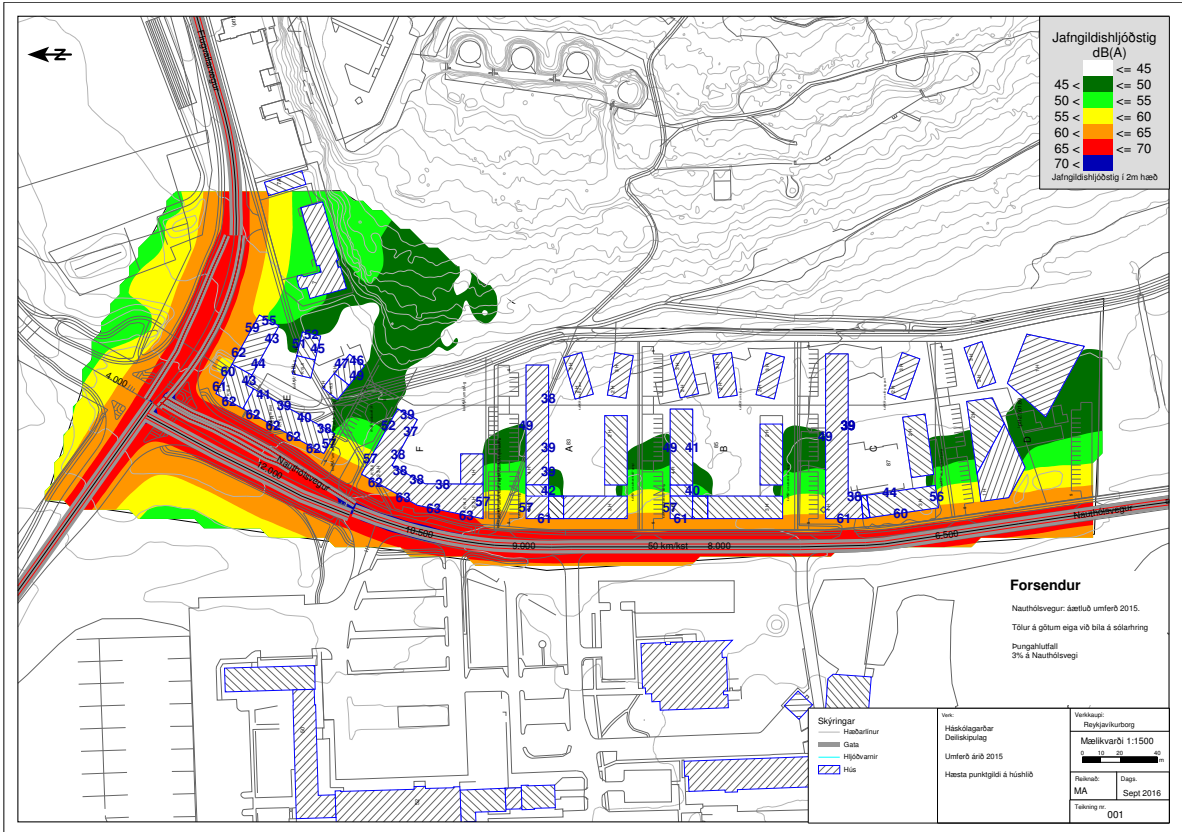
4.15 Hljóðvist

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 Reykjavíkflugvöll. 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.

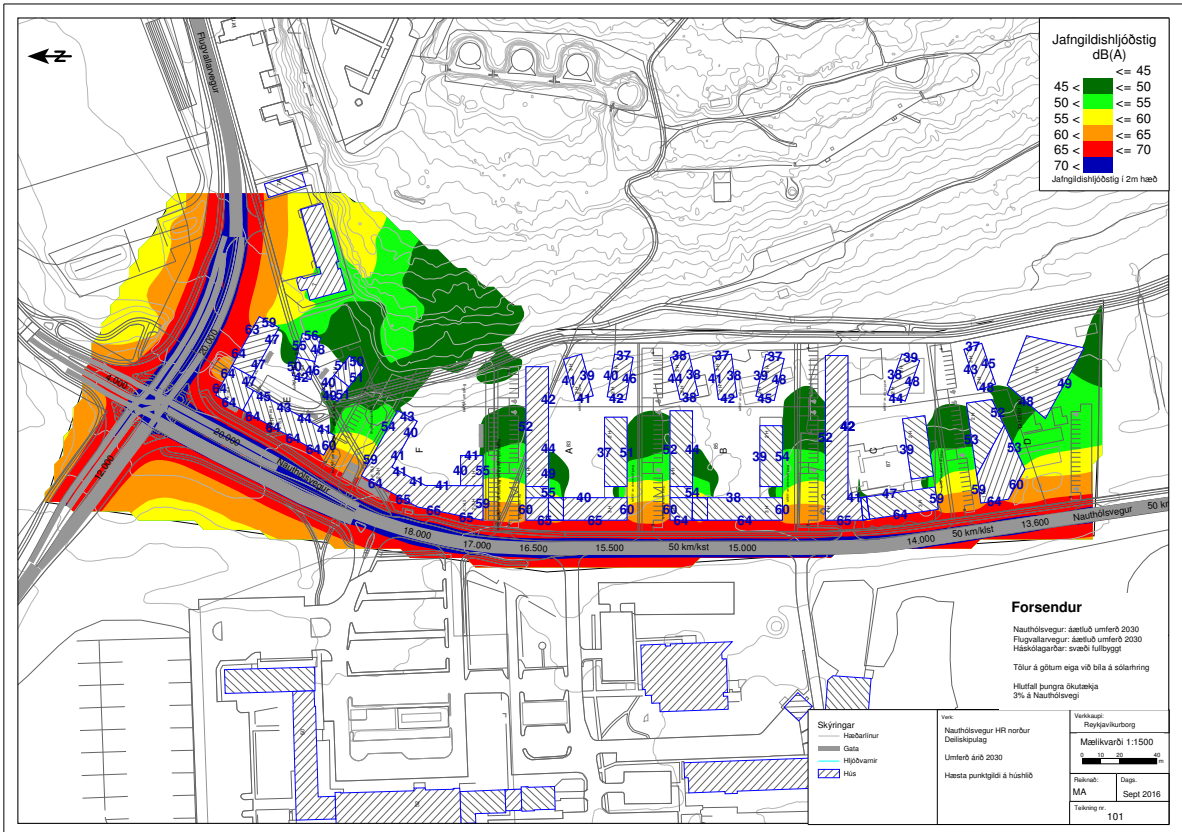
Við lóðina reiknast hljóðstig yfir LAeq = 55 dB við húshliðar sem snúa að Nauthólvegi. Samkvæmt reglugerð um hávaða nr. 724/2008, 1. mgr. 5. gr. geta skipulagsyfirvöld ákveðið að í stað viðmiðunarmarkna reglugerðarinnar gildi um íbúðarhúsnæði á afmörkuðum svæðum staðallinn ÍST 45:2003 (nú ÍST 45:2011). 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 mótvægisáðgerðum 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 mótvægisáðgerða 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

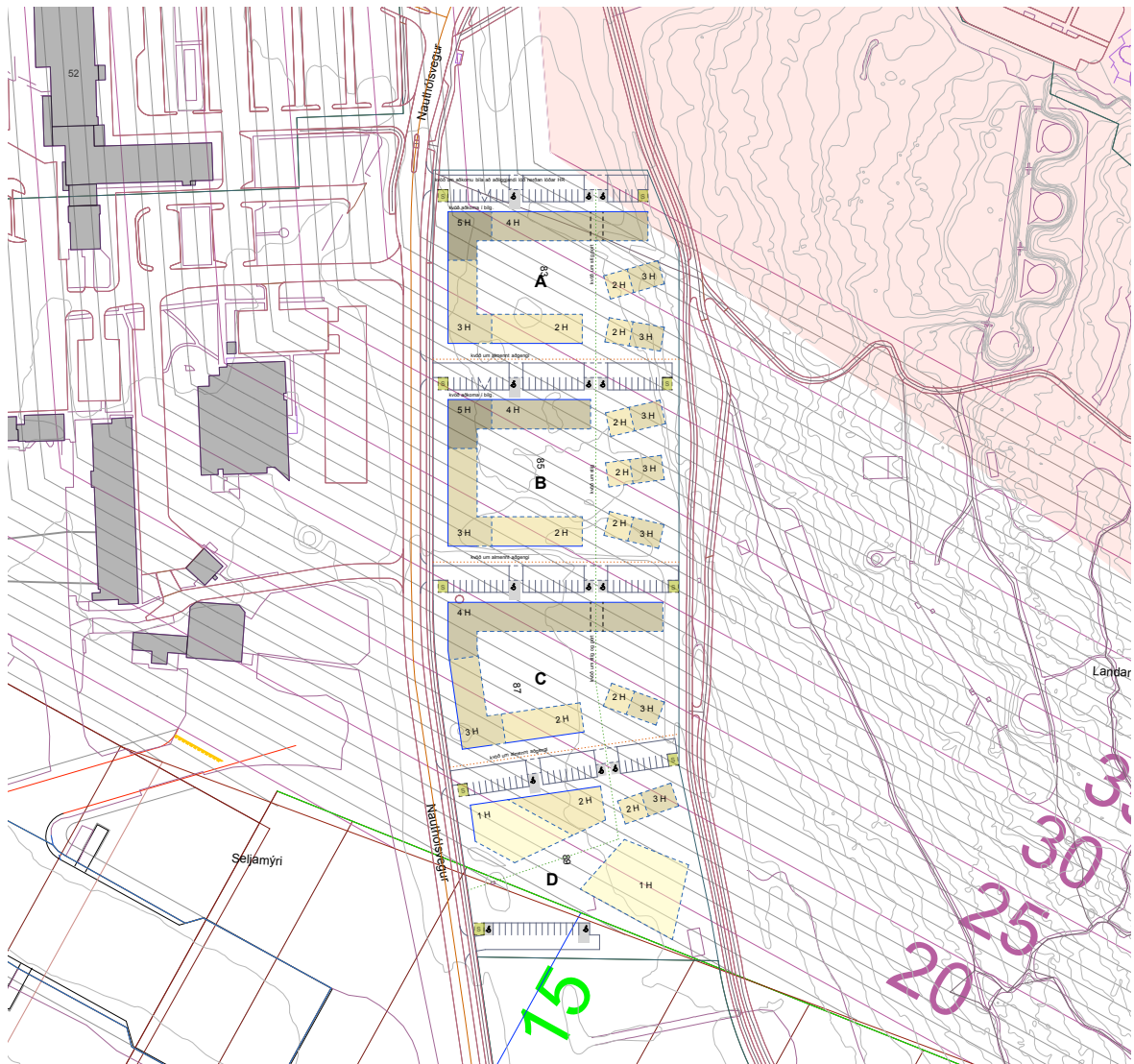
Á götum og gönguleiðum skipulagssvæðisins er kvöð um almennt aðgengi.

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 Reykjavíkflugvallar 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 Reykjavíkflugvallar.

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					Hæðarfjöldi	Húsgerð
	Ofanjarðar		Neðanjarðar		Heildarstærð		
	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.

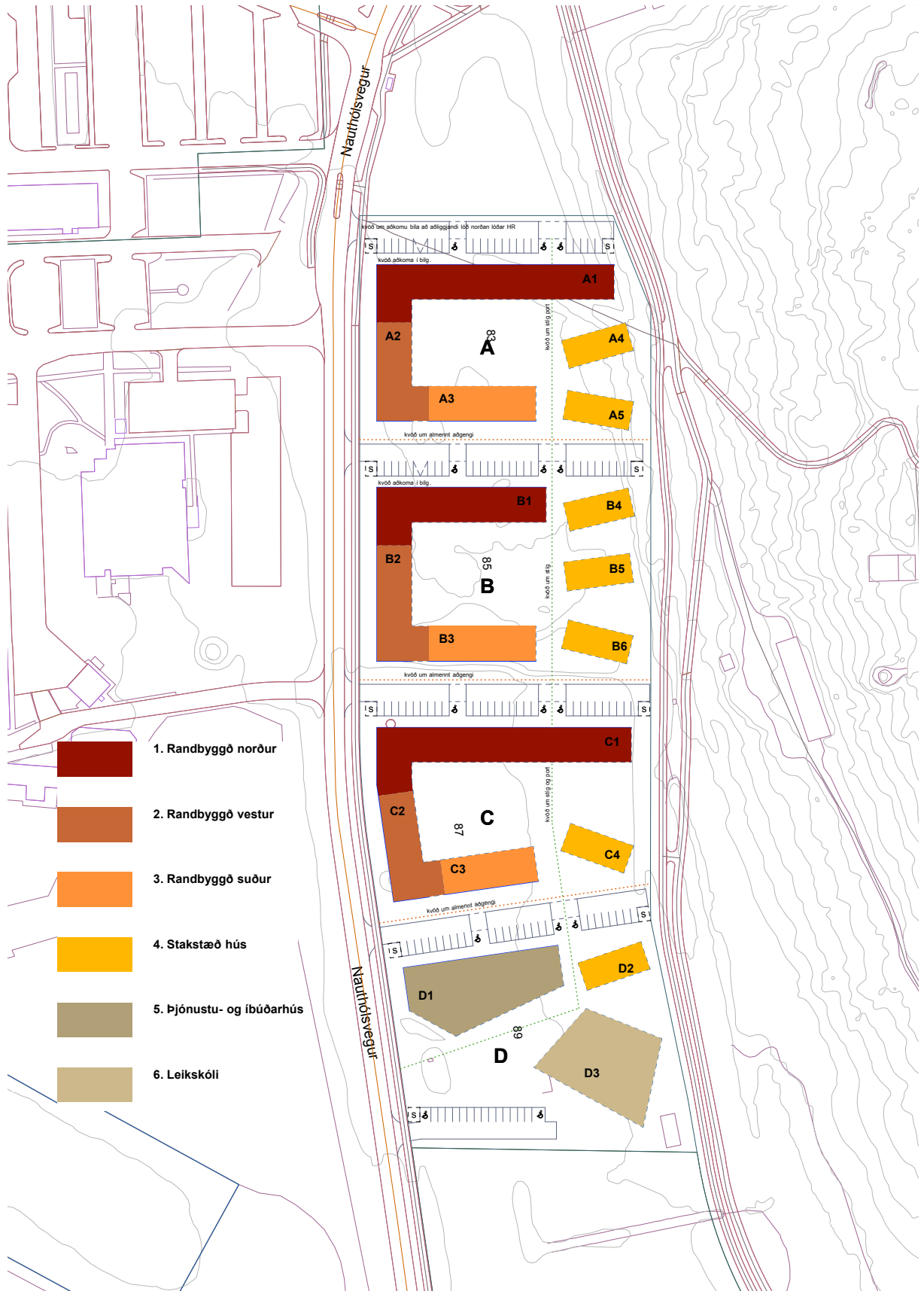
Jarðhæðir þeirra eru engu að síður gefnar upp sem m2 ofanjarðar til samræmis við önnur hús.

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.

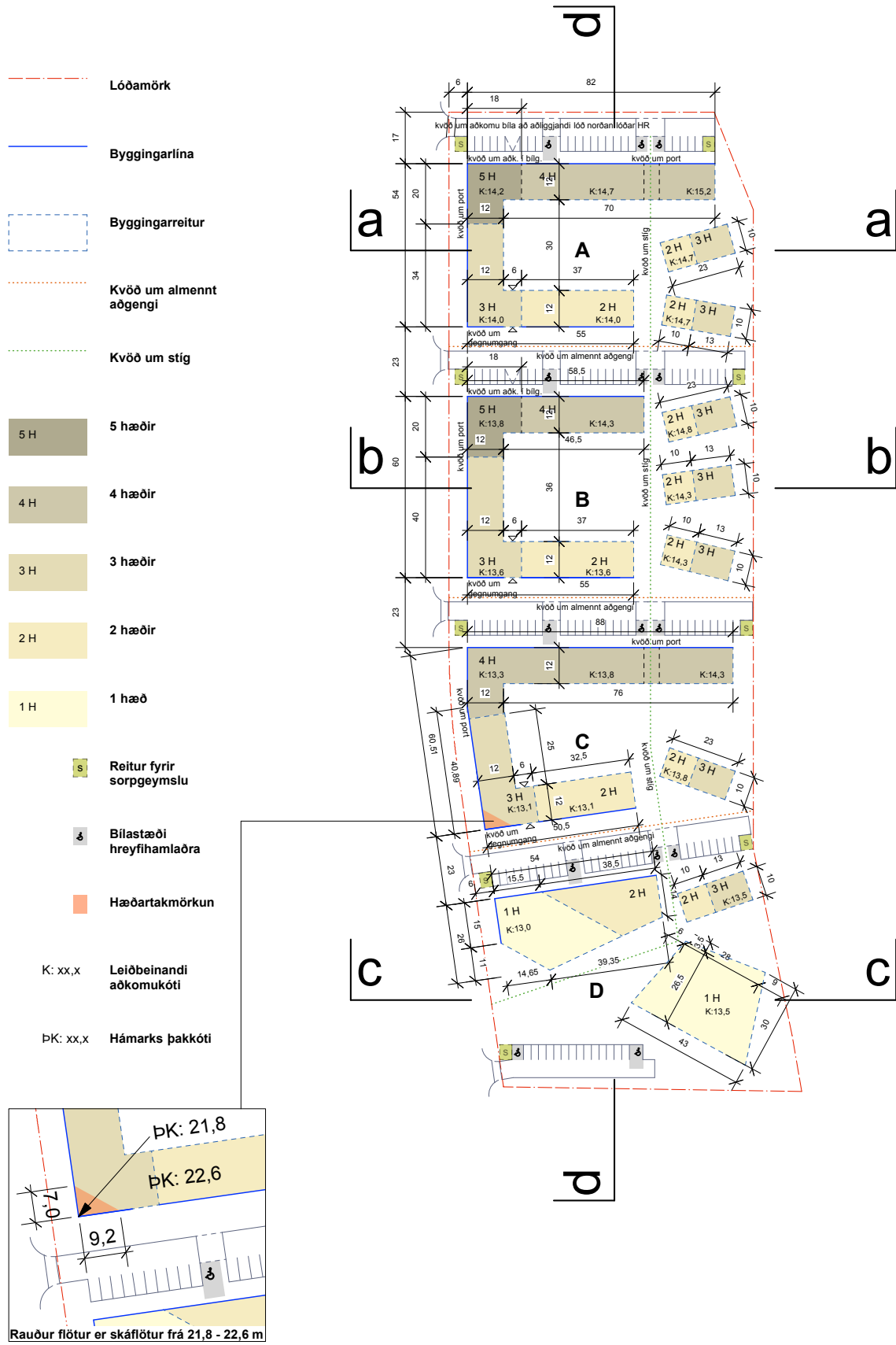
Húsgerðir í byggð eru eftirfarandi og er gerð grein fyrir þeim í sérskilmálum:

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

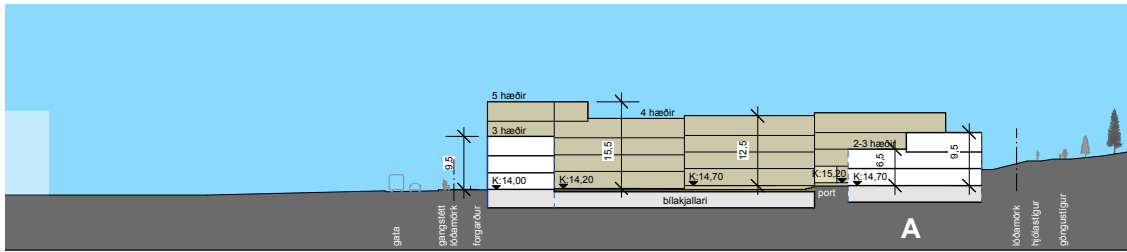


Mynd 22 Skýringarmynd - yfirlit húsgerða.

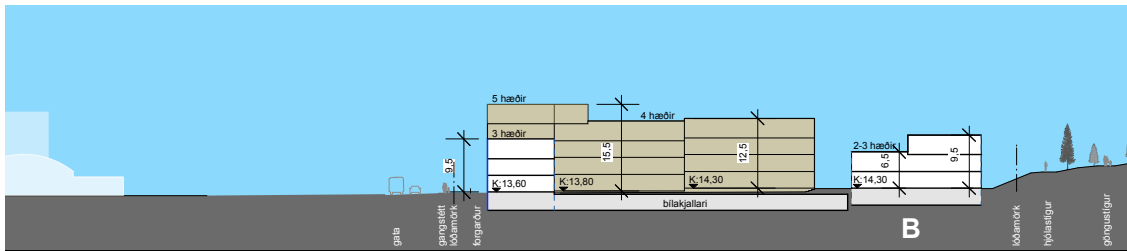
5 SÉRSKILMÁLAR



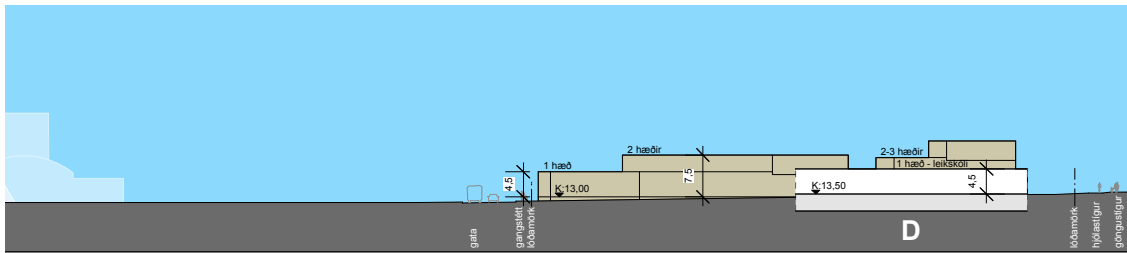
Mynd 23 Skilmálateikning. Grunnmynd.



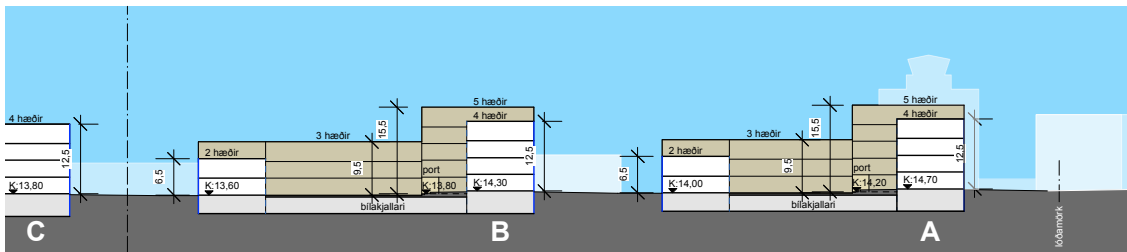
Snið a



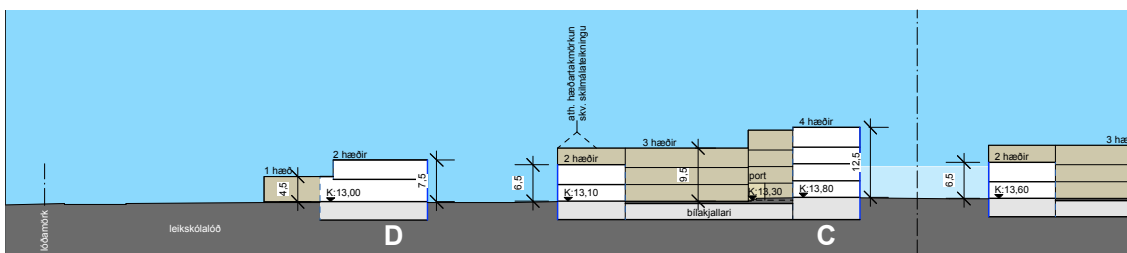
Snið b



Snið c

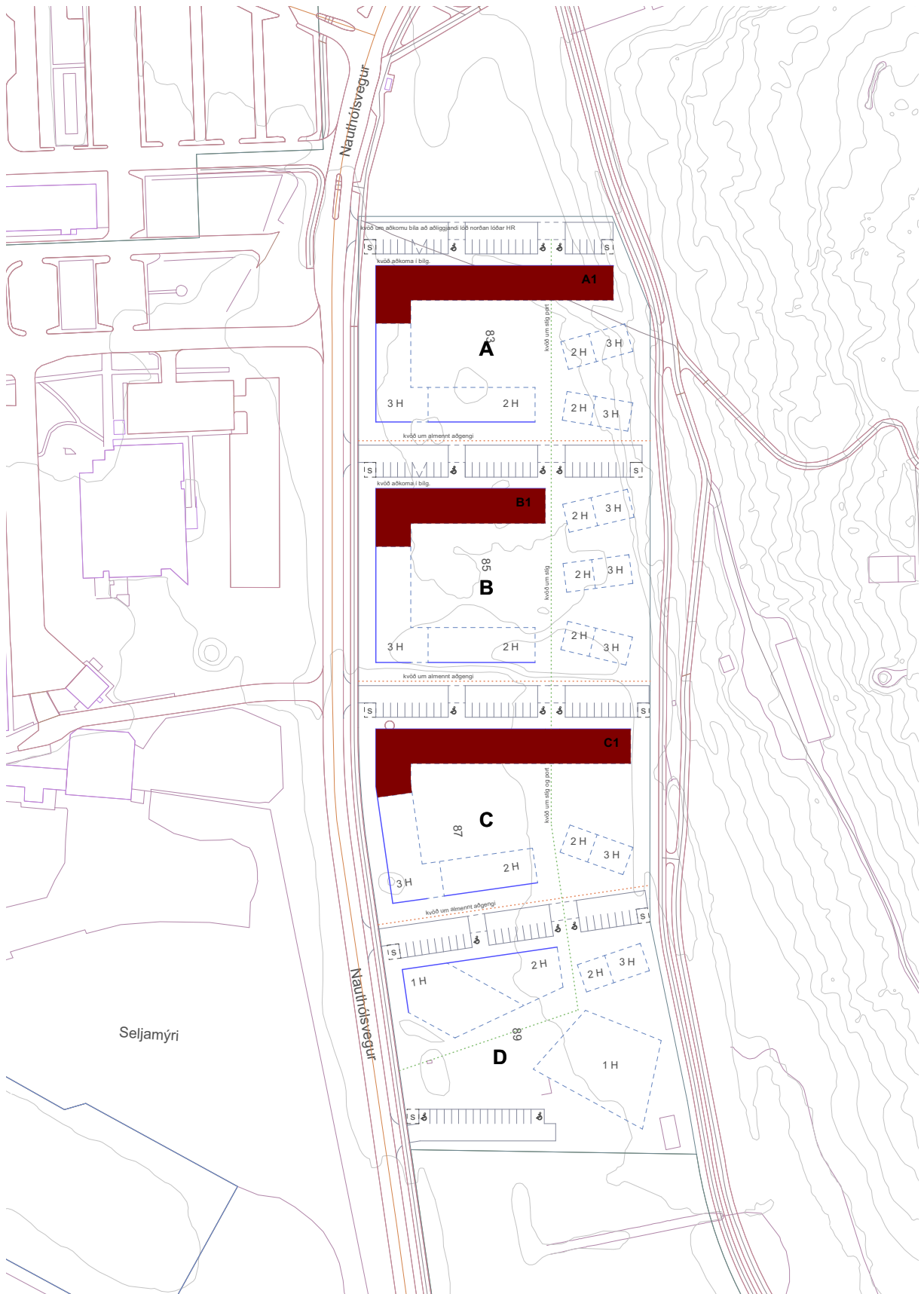


Snið d - norður



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 Reykjavíkurlflugvallar, 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 stallað 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 steiptum 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 steiptum vegg eða stoðvegg sem jafnar hæðarmismun. Á gangstétt norðan byggingar er gert ráð fyrir lóðarvegg í 3m fjarlægð frá húsvegg. Veggurinn skemmar af bílastæði og afmarkar svæði fyrir hjólastæði, bekkir 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 útsvæðum og fyrir utan glugga á a.m.k. einni húshlið að vera undir LAeq = 50 dB. Sjá einnig fylgiskjal, Hljóðvistarskýrslu Eflu verkfræðistofu.

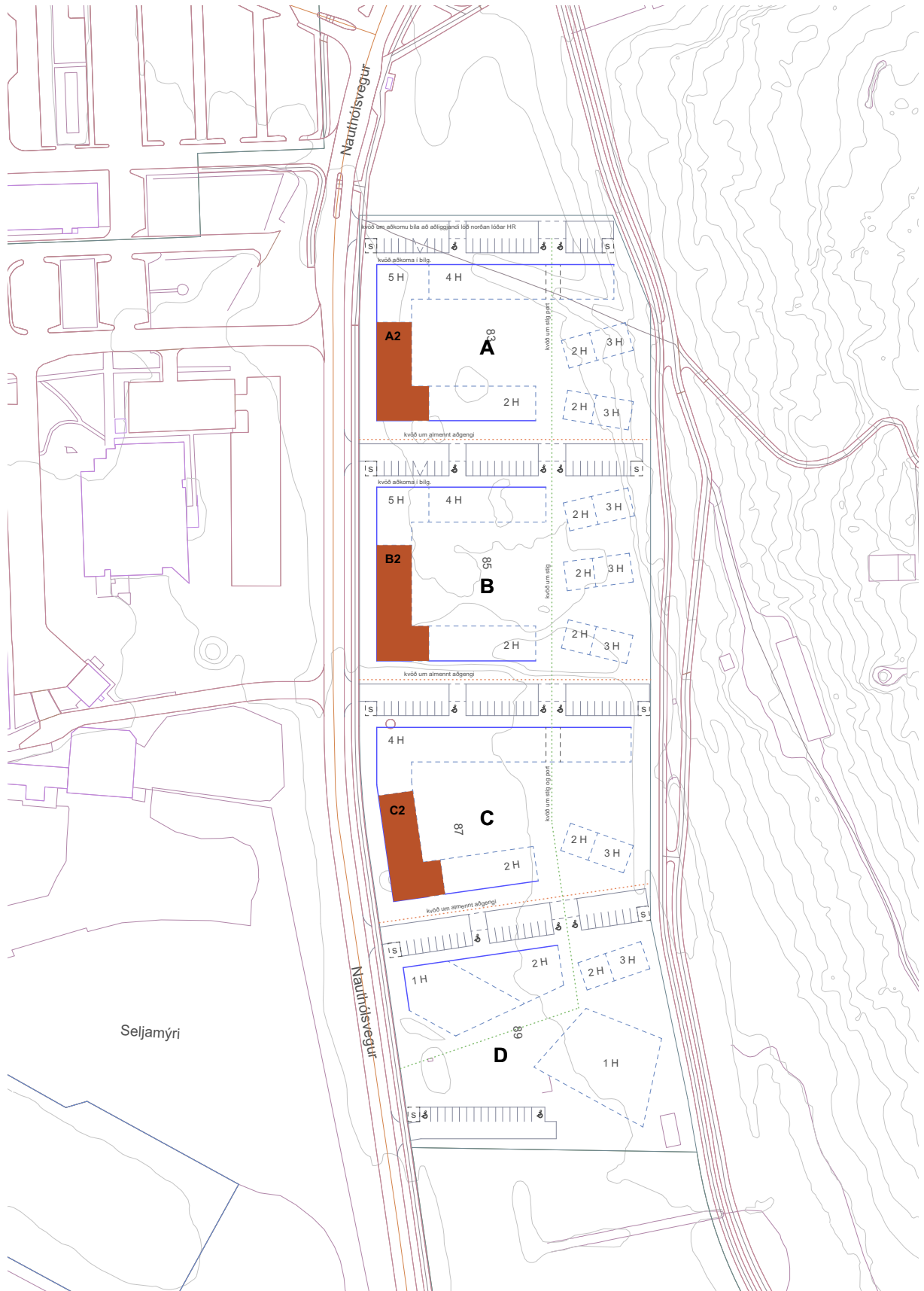
5.1.7 Kvaðir

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 Reykjavíkurlflugvöll 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 uppgæfin hámarkshæð (m) yfir aðkomukóta. Ef endanleg hæðarsetning byggingar fer yfir uppgæfinn leiðbeinandi hæðarkóta skal gengið úr skugga um að hæð byggingar yfirstígi ekki hámarkshæð skv. Skipulagsreglum Reykjavíkurlflugvallar.

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.

Aðalinnangangur 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. Forgardur skal afmarkaður með skýrum hætti, t.d. með steypum 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 steypum 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.

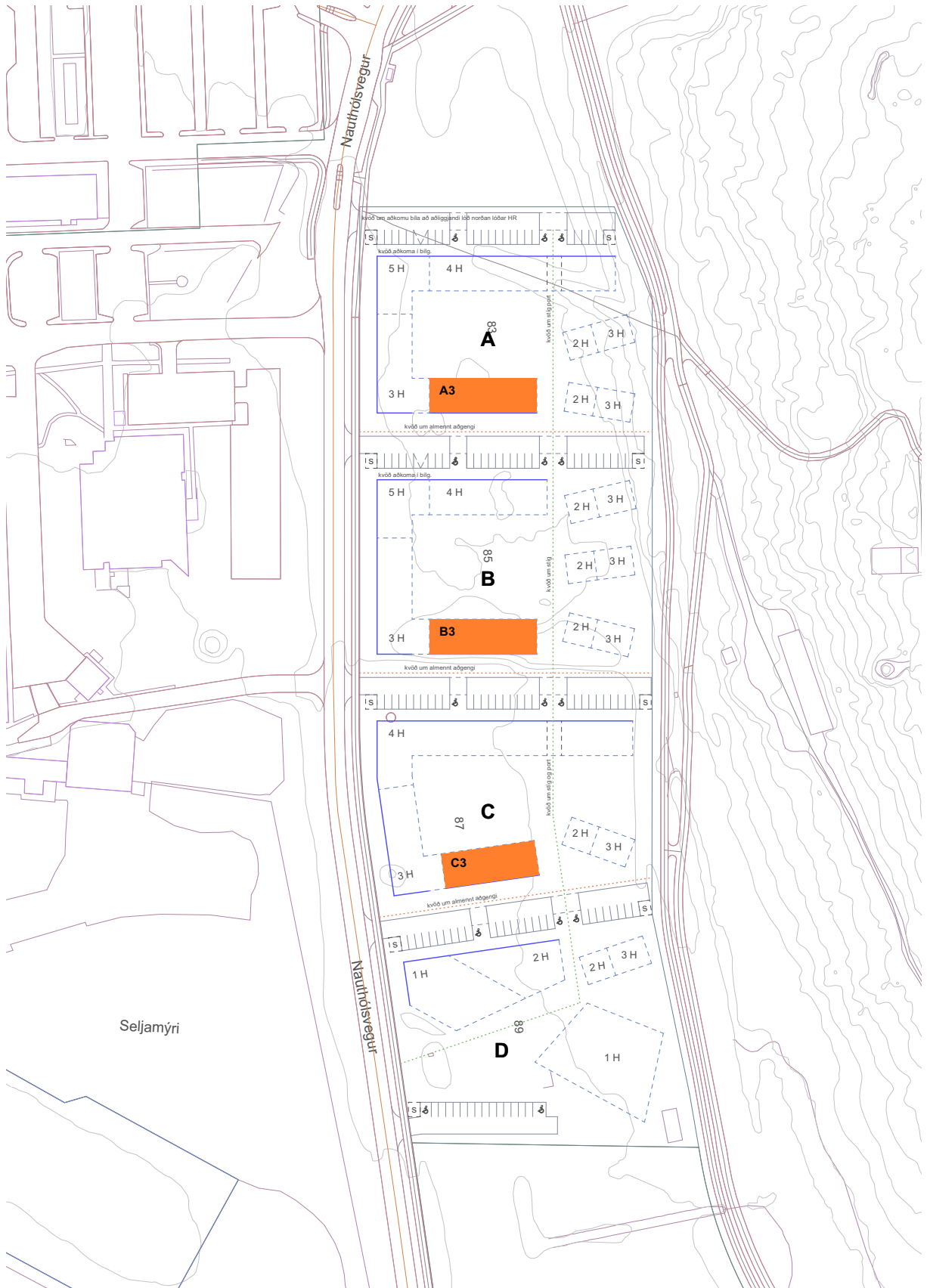
Sjá einnig kafla 5.2.8

5.2.8 Hindrunarfletir og hæðartakmarkanir

Hæðartakmarkanir sem gilda vegna flugs við Reykjavíkurflogvöll hafa þau áhrif að randbyggð vestur, á reit C má ekki yfirstiga 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 Reykjavíkurflogvallar.

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 steiptum 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 steiptum 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

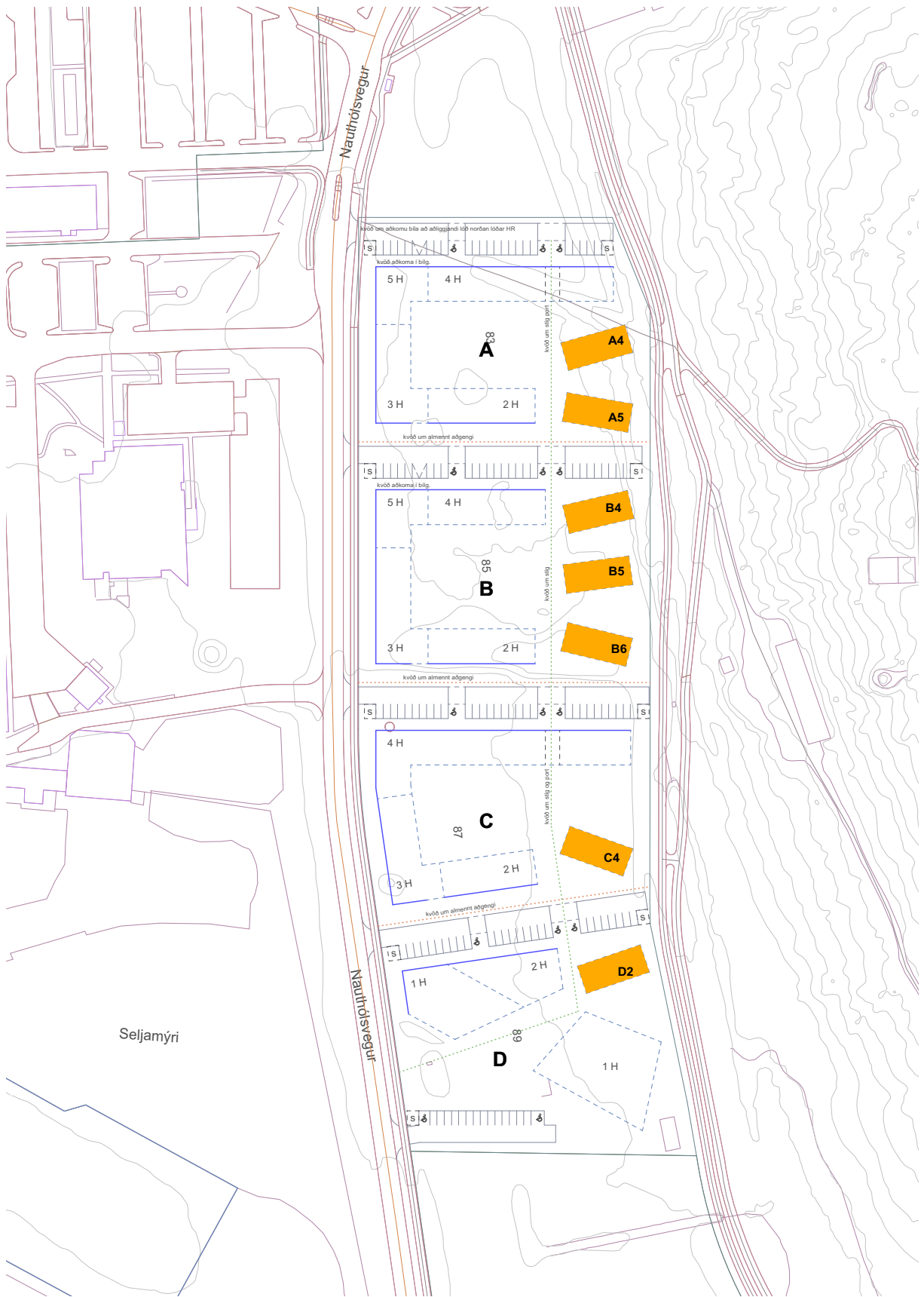
Aðstaða til flokkunar og geymslu sorps skal rúmast í sorpgeymslum innan byggingarreits, t.d. við innganga og/eða gegnumgang eða á sérmerktum reitum utanhúss, innan lóðar.

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 þaksvolum 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 ásynd 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 svolum 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.

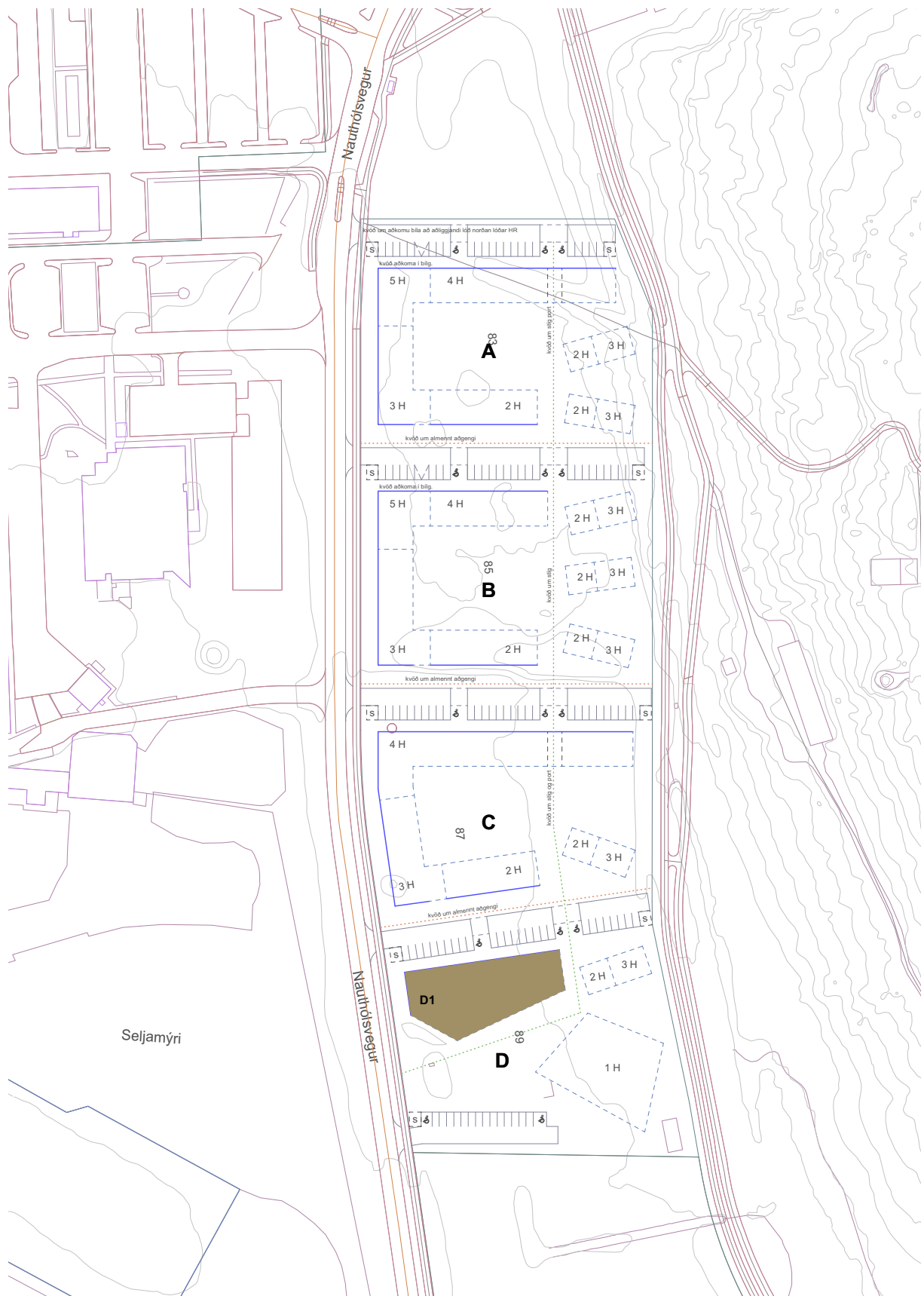
Sjá kafla 5.4.8

5.4.8 Hindrunarfletir og hæðartakmarkanir

Hæðartakmarkanir sem gilda vegna flugs við Reykjavíkurlugvöll 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.

Aðalinnangangar 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 steiptum 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.

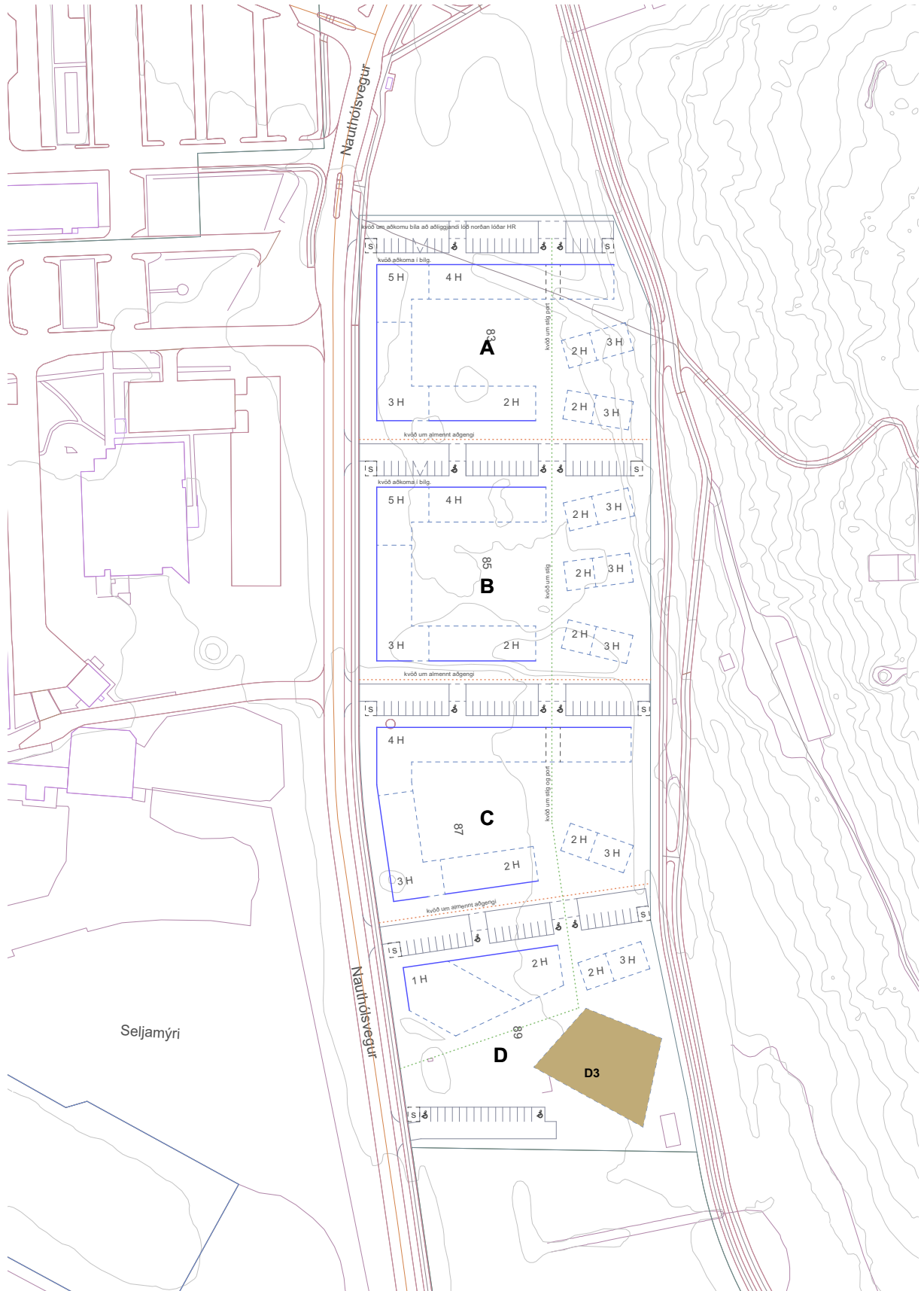
Sjá kafla 5.5.8

5.5.8 Hindrunarfletir og hæðartakmarkanir

Hæðartakmarkanir sem gilda vegna flugs við Reykjavíkflugvöll 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 Nauthólsvegi að bílastæðum og frá vistgötu – og torgrymi 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 Reykjavíkflugvöll 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

Hljóðvistaraskýrsla Eflu verkfræðistofu dagsett. september 2016



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 herra hljóðstig ef tryggð er bein aðfærsla útilofts í gegnum hljóðgildrur. Hljóðstig innandyrna 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 umferðapungri 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 mótvægisáðgerða, 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.



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 hvernar 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 hætt á að loftgæði séu léleg við íbúðarhúsið. Æskilegra væri að af hafa íbúðarhús lengra frá gatnamótunum ef unnt er og grípa til mótvægisáðgerða.

Virðingarfyllt
f.h. Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur

Svava S. Steinarsdóttir
Heilbrigðisfulltrúi

Rósa Magnúsdóttir
Deildarstjóri umhverfiseftirlits

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 Reykjavíkurlugvöll. Niðurstöður hljóðkorta miðast við upplýsingar sem fyrirbyggjandi 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, Umhverfissráðuneytið 2008]. Viðmiðunargildi um hávaða innanhúss er 30 dB(A). Viðmiðunargildin "innan húss" miðast við lokaðan glugga en opnar loftrásir. Ekki er tekið tillit til allra mögulegra áhrifapátta 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 frísíðsgildi sem punktildi fyrir hvert hús og er það gildi sem miða skal við í reglugerð. Punktildið 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

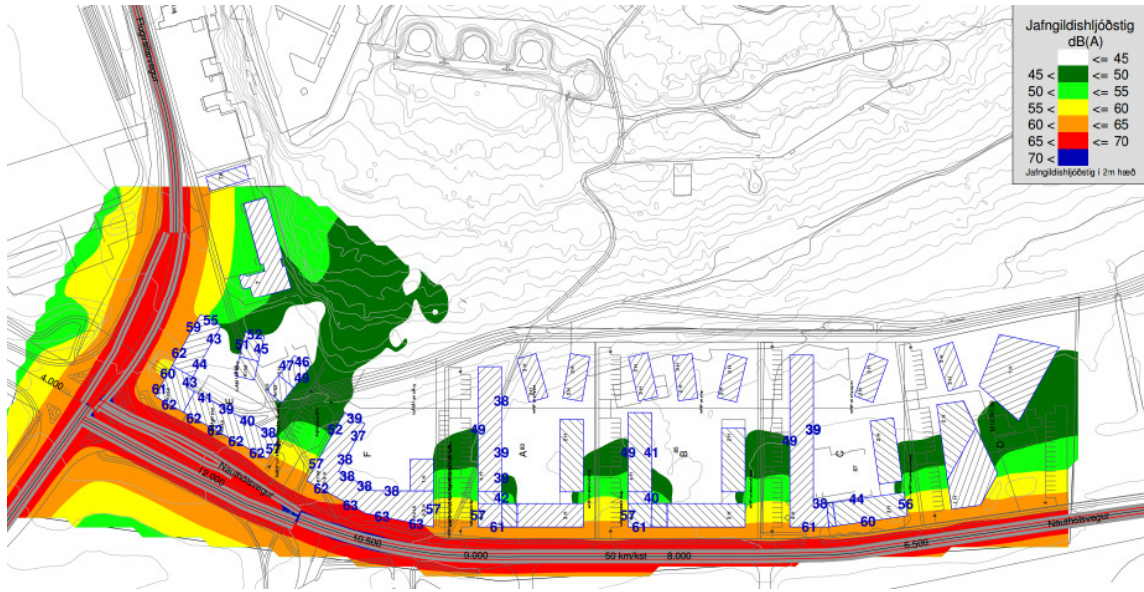
Hér verður greint frá helstu niðurstöðum kortlagningar á hávaða umhverfis deiliskipulagsreitinn. Niðurstöður útreikninga á hljóðstigi má sjá á meðfylgjandi myndum og í töflum hér að neðan. Taflan sýnir hljóðstig við húshliðar skv. niðurstöðum líkanreikninga. Hljóðstigið reiknast hæst um 66 dB(A) á 1.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

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

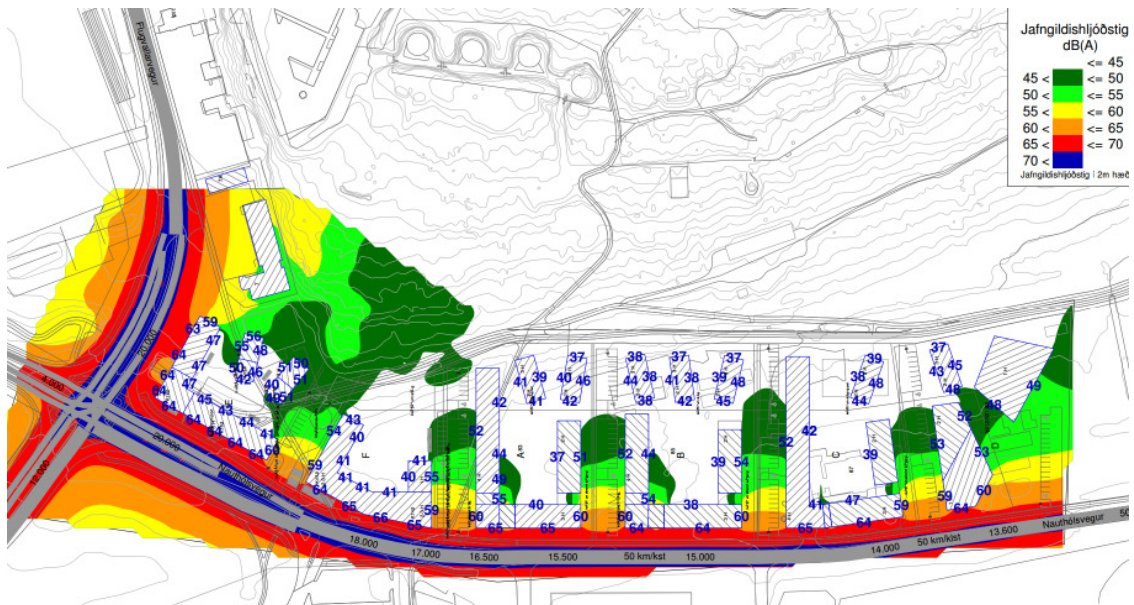
Bygging	1. hæð hljóðstig dB(A)	Efri hæðir hljóðstig dB(A)
A1	31-62	34-63
A2	34-41	36-47
A3	32-45	36-49
B1	29-62	30-62
B2	32-38	35-39
B3	31-36	34-39
B4	31-41	34-45
C1	30-61	31-61
C2	28-38	30-62
D1	44-61	47-61
D2	29-42	34-45
D3 - leikskóli	45-46	-
E1	35-62	36-62
E2	37-46	40-52
E3	39-43	42-49
F1 - skóli	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 Reykjavíkflugvöll var notast við niðurstöður skýrslu frá því í ágúst 2014 sem verkfræðistofan Mannvit vann fyrir Isava og heitir: Reiknað DENL-hljóðstig af flugumferð um Reykjavíkflugvöll, Greinargerð um kortlagningu hávaða frá Reykjavíkflugvelli árið 2013. Reiknað er hljóðstigið L_{den} 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 $55 \leq < 60$ dB(A). Þó er syðsti partur deiliskipulagsreitsins að hluta til með hljóðstig á bilinu $60 \leq < 65$ dB(A). Ljóst er að hljóðstig frá flugumferð um Reykjavíkflugvöll 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 hljóðskermendi 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 $L_{den} = 55 - 60$ 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 hljóðskermendi 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 $L_{den} 55 \leq < 65$ 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 mótvægisáðgerðum á áhrifasvæði Nauthólsvegjar og Reykjavíkurflogvallar. Nákvæm útfærsla mótvægisáðgerða 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 mótvægisáðgerðum 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 $L_{eq} = 30$ 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 Nauthólsvægi. 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 $L_{eq} = 55$ 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 ná í gegnum bygginguna og að viðkvæm rými snúi að hljóðláta hliðinni. Sama á við um skólabygginguna, en viðkvæm kennslurými ættu að snúa að hljóðláta 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 mótvægisáðgerðum 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 fái 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

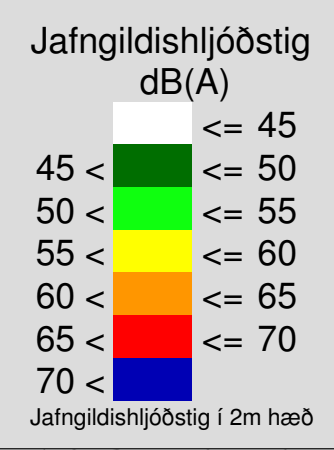
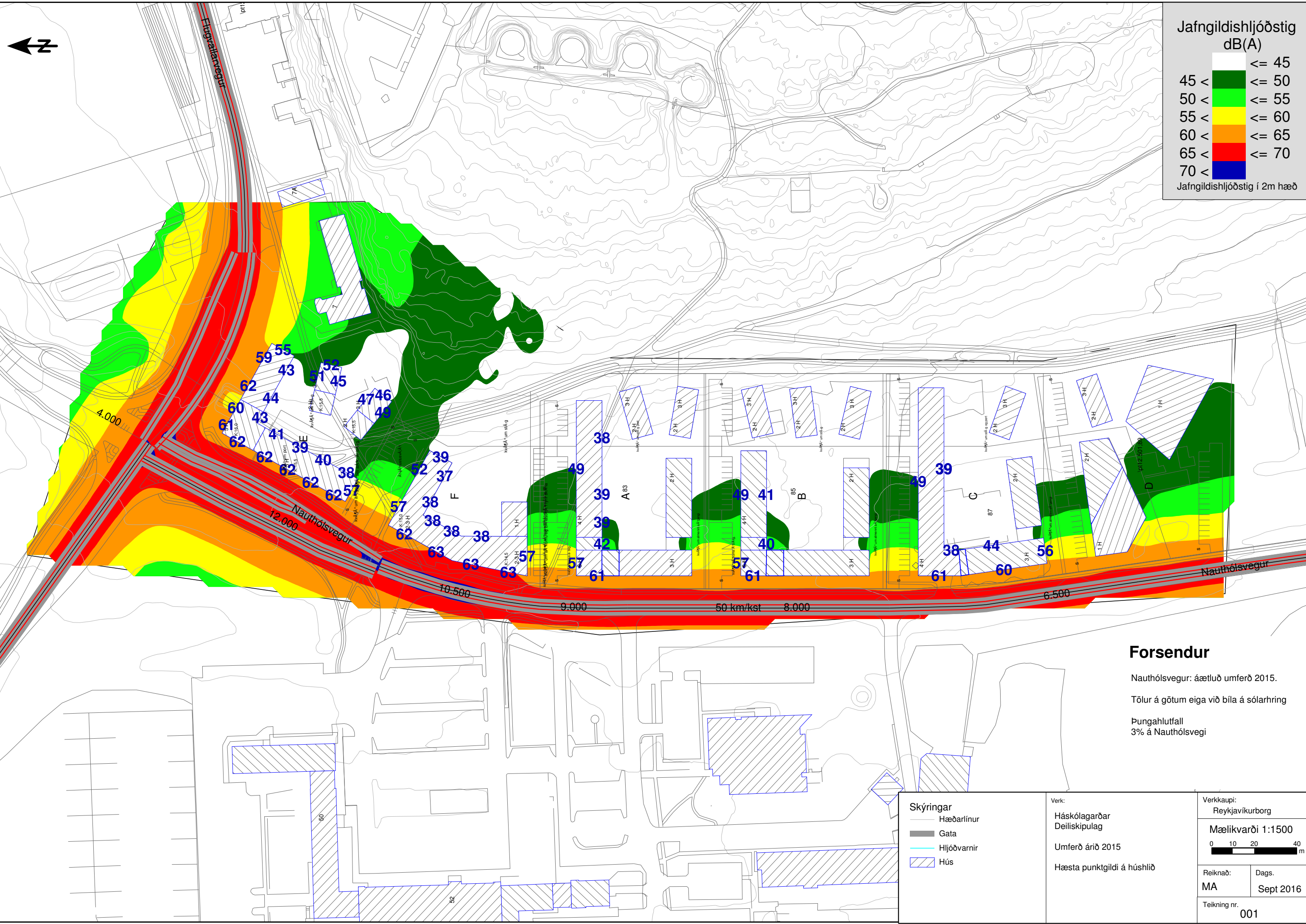
001: Núverandi umferð, hljóðkort í 2 m hæð

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



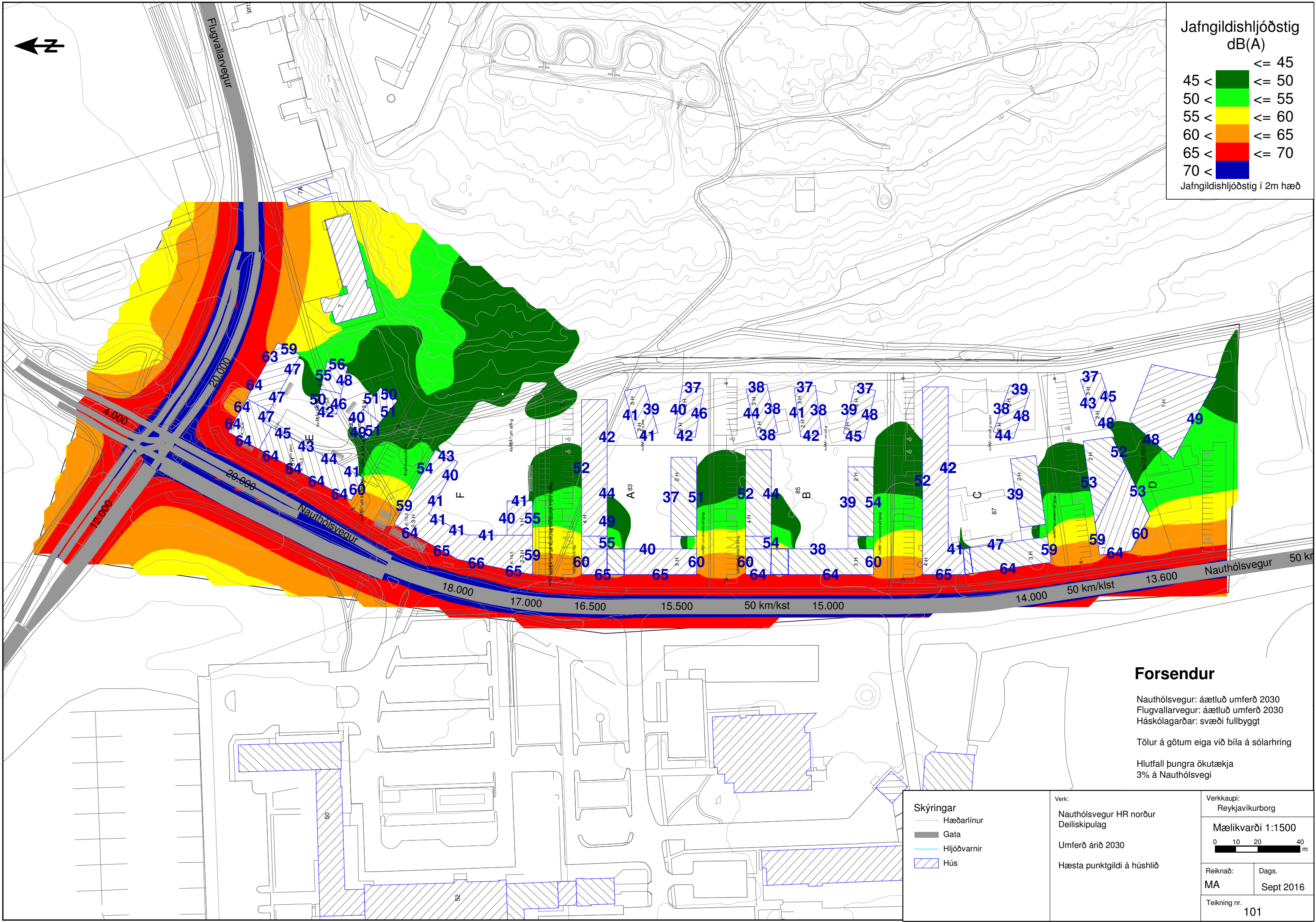
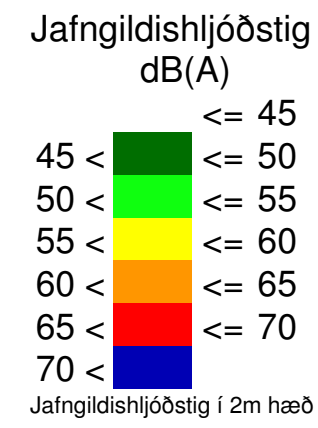
Forsendur

Nauthólsvegur: áætluð umferð 2015.

Tölur á götum eiga við bíla á sólarhring

Pungahlutfall
3% á Nauthólsvegi

Skýringar Hæðarlínur Gata Hljóðvarnir Hús	Verk: Háskólagarðar Deiliskípulag	Verkaupi: Reykjavíkurborg
	Umferð árið 2015	Mælikvarði 1:1500
	Hæsta punktgildi á húshlið	Reiknað: MA Dags: Sept 2016
		Teikning nr. 001



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
 Deiliskípu­lag

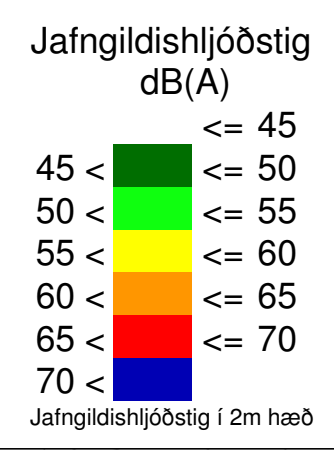
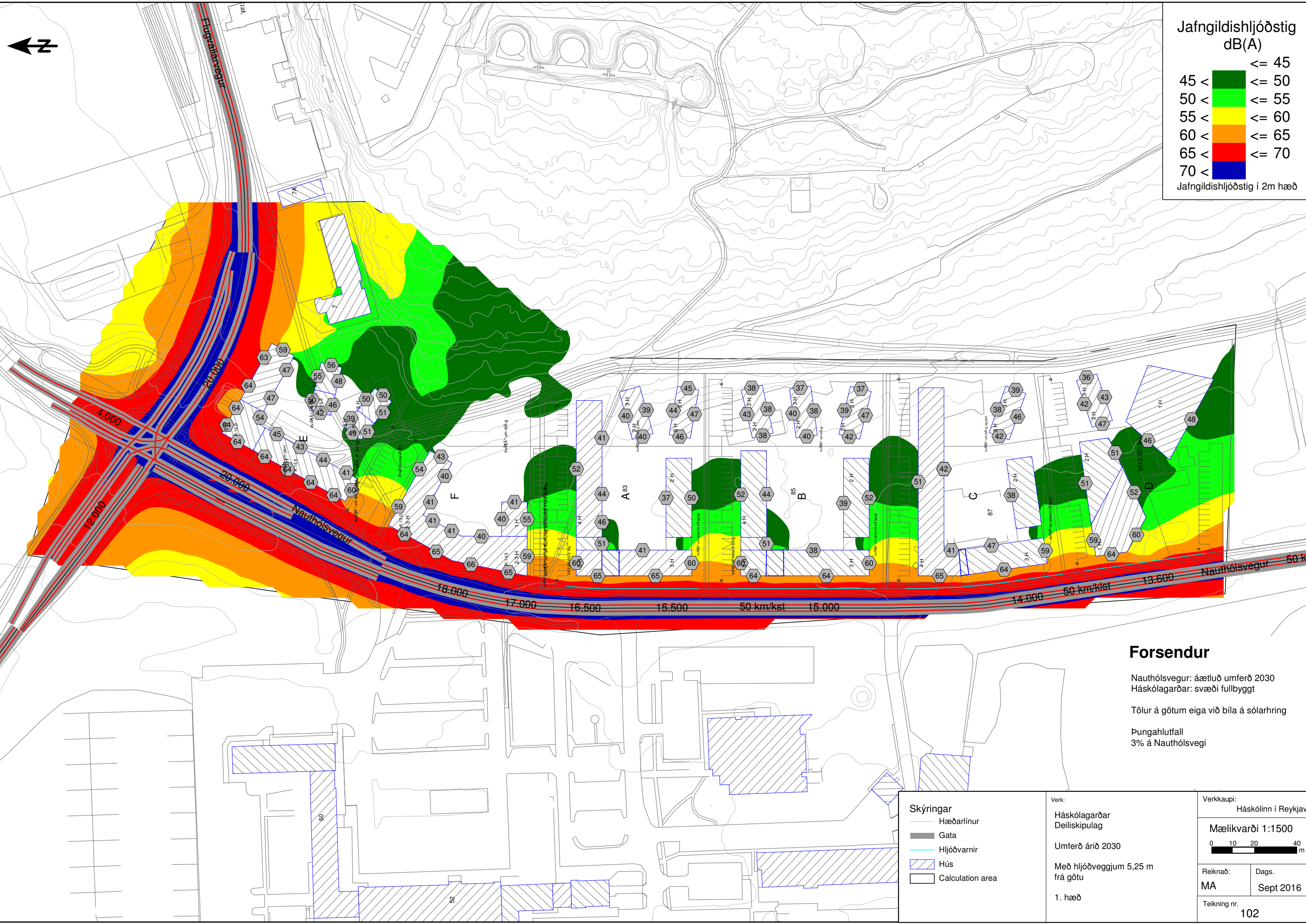
Umferð árið 2030

Hæsta punktgildi á húshlið

Verkkaupi:
 Reykjavíkurborg

Mælikvarði 1:1500

Reiknað: MA	Dags: Sept 2016
Teikning nr. 101	



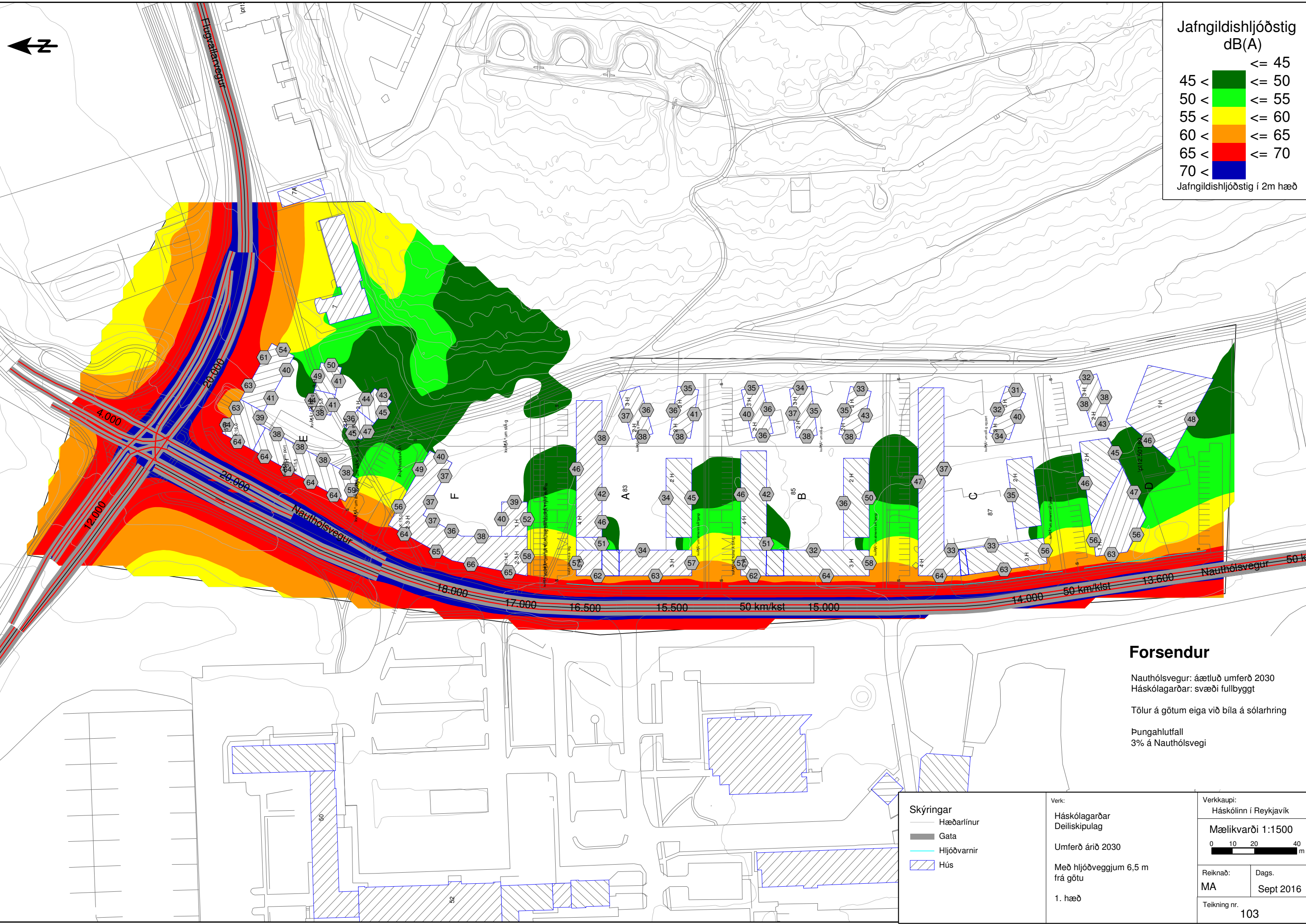
Forsendur

Nauthólsvegur: áætluð umferð 2030
 Háskólagarðar: svæði fullbyggt

Tölur á götum eiga við bíla á sólarhring

Pungahlutfall
 3% á Nauthólsvegi

Skýringar Hæðarlínur Gata Hljóðvarnir Hús Calculation area	Verk: Háskólagarðar Deiliskípulag	Verkskaupi: Háskólinn í Reykjaví
	Umferð árið 2030 Með hljóðveggjum 5,25 m frá götu 1. hæð	Mælikvarði 1:1500
		Teikning nr. 102



Jafngildishljóðstig dB(A)

<= 45	Dark Green
45 < <= 50	Light Green
50 < <= 55	Yellow
55 < <= 60	Orange
60 < <= 65	Red
65 < <= 70	Blue

Jafngildishljóðstig í 2m hæð

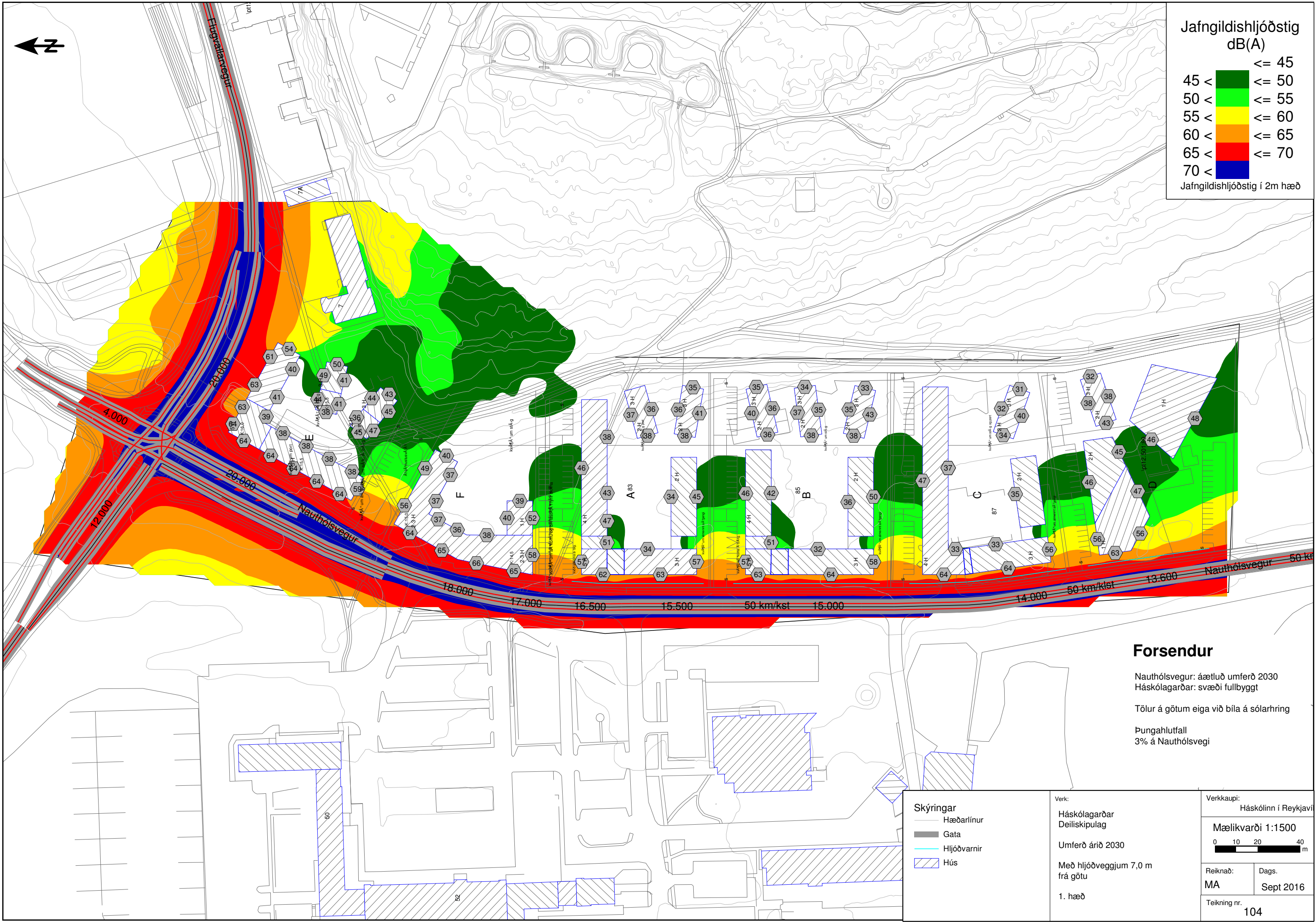
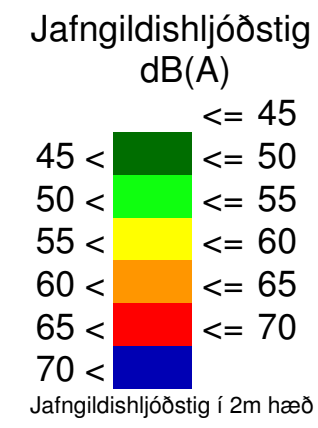
Forsendur

Nauthólsvegur: áætluð umferð 2030
 Háskólagarðar: svæði fullbyggt

Tölur á götum eiga við bíla á sólarhring

Pungahlutfall
 3% á Nauthólsvegi

Skýringar Hæðarlínur Gata Hljóðvarnir Hús	Verk: Háskólagarðar Deiliskípulag	Verkaupi: Háskólinn í Reykjavík
	Umferð árið 2030 Með hljóðveggjum 6,5 m frá götu 1. hæð	Mælikvarði 1:1500
		Teikning nr. 103



Forsendur

Nauthólsvegur: áætluð umferð 2030
 Háskólagarðar: svæði fullbyggt

Tölur á götum eiga við bíla á sólarhring

Pungahlutfall
 3% á Nauthólsvegi

- Skýringar**
- Hæðarlínur
 - Gata
 - Hljóðvarnir
 - ▨ Hús

Verk:
 Háskólagarðar
 Deiliskípulag

Umferð árið 2030

Með hljóðveggjum 7,0 m frá götu

1. hæð

Verkaupi:
 Háskólinn í Reykjaví

Mælikvarði 1:1500

0 10 20 40 m

Reiknað: MA	Dags. Sept 2016
Teikning nr. 104	

Reykjavík 30. janúar 2017 (HG1)

Varðar: Háskólinn í Reykjavík

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju 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 Flugvallarvegur og Nauthólsvegur 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. Tillagan var auglýst frá 23. nóvember 2016 til og með 6. janúar 2017. Eftirtaldir aðilar sendu inn athugasemdir: Flugbjörgunarsveitin Reykjavík dags. 5. janúar 2017 og Landssamtök hjólreiðarmanna, dags. 6. janúar 2017. Erindinu var vísað til umsagnar verkefnisstjóra á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 13. janúar 2017 og er nú lagt fram að nýju.

Umsögn:

Eftirfarandi aðili gerði athugasemdir við breytingu á deiliskipulagi lóðar Háskólans í Reykjavík:

1. Flugbjörgunarsveitin í Reykjavík, dags. 5. janúar 2017.
2. Landssamtök hjólreiðamanna, dags. 6. janúar 2017.

1. Flugbjörgunarsveitin í Reykjavík, dags. 5. janúar 2017.

Athugasemdir Flugbjörgunarsveitarinnar eru samhljóða athugasemd um breytingu á aðalskipulagi vegna lóðanna. Athugasemd er svarað í umsögn athugasemda við breytingu á aðalskipulagi dags. 27. janúar 2017.

2. Landssamtök hjólreiðamanna, dags. 6. janúar 2017.

Athugasemd landsssamtakanna er skipt upp eftir lóðum:

Lóð E. Umsögn LHM um legu hjólastígs og niðurfellingu undirganga frá lóð E undir Flugvallarveg eru í athugasemdum LHM við aðalskipulagsbreytingu Nauthólsvegur-Flugvallarvegur, sem er auglýst á sama tíma. Hér vilja LHM benda á að það getur komið til greina að halda undirgöngunum undir Flugvallarveg ef þau falla að skipulagi hjólastíga á Hliðarendasvæðinu og væri þá hægt að lengja göngin og opna þau sunnarlega á lóð E.

Við söknum þess að ekki skuli fjallað ítarlegar um jarðhæð fyrir verslun og þjónustu á norðurhlið randbyggðar í norðvestur í sérskilmálum fyrir lóð E. Óljóst er hvernig eigi að tryggja samband verslunar og þjónustu við gangstétt og aðgengi almennings að húsinu samanber þessa lýsingu á lóðarvegg, sem gæti verið tálmi: „Norðan byggingar er gert ráð fyrir lóðarvegg í 3m fjarlægð frá húsvegg. Veggurinn skermar af götu og afmarkar svæði fyrir hjólastæði, bekkir o.þ.h. Gróður verði norðan lóðarveggjar.“ Mikilvægt er fyrir verslun að hún sé vel sýnileg af götu og gangstétt og að aðgengi sé gott að húsinu fyrir almenning. Spurning er hvort þurfi bílastæði samsíða götu fyrir verslun og að mati LHM þarf að endurhanna Flugvallarveg og Nauthólsveg sem borgargötur með hægari umferð til að verslun njóti góðs af.



Lóð F. Í deiliskipulagi kemur fram að á skólalóð skuli vera hjólastæði fyrir 20% nemenda og starfsmanna. Að okkar dómi er það ekki of mikið. LHM leggja til að hjólastæði verði fyrir 30% nemenda og kennara og að gert verði ráð fyrir plássi fyrir stæðum fyrir allt að 60% nemenda og kennara. Ef kjallari er undir húsinu gæti hluti hans verið ætlaður undir hjólastæði.

Lóðir A-F. Fjöldi bílastæða sem gert er ráð fyrir er minni en fjöldi íbúða og því geta ekki allir íbúar haft aðgang að bílastæði á sama tíma. Það er ósanngjarnt að þeir íbúar sem ekki eiga eða nota bíla greiði fyrir bílastæði þeirra íbúa sem eiga bíla. Stæði í bílakjallara hleypur á mörgum milljónum króna og er ekki nema sanngjarnt að þeir sem nota stæðin greiði fyrir þau.

Landsamtök hjólreiðamanna segja að megin tilgangur uppbyggingar á þessu svæði sé að byggja íbúðir í samræmi við markmið húsnæðisstefnu um íbúðir á viðráðanlegu verði. Það gangi gegn markmiðinu að byggja of mörg dýr bílastæði sem ekki allir íbúar koma til með að nota.

Því er lagt til að kvöð verði sett í deiliskipulagið um að bílastæði verði rekin í sérfélagi á lóðum A-F.

Bílastæði fylgi ekki íbúðum heldur verði ýmist seld sér eða leigð í langtímaleigu í mánuði til ár. Stæði á yfirborði verði í skammtímaleigu, það er með gjaldskyldu fyrir gesti.

Óljóst er að okkar mati hvort gert sé ráð fyrir bílastæði fyrir þjónustubíla sem koma með vörur í mötuneyti skólans á lóð F og í verslanir á lóð E. Gera þarf ráð fyrir bílastæði eða losunarsvæði þessara bíla.

SVAR:

Lóð E. Möguleiki er að undirgöng geti verið opin undir Flugvallaveg. Almennt er ekki tekið jákvætt í að lengja undirgöng vegna öryggissjónarmiða. Undirgöng og langur aðdragandi að þeim vinna að sumu leyti gegn markmiðum um borgarmiðað skipulag og Nauthólsveg sem Borgargötu.

Meðfram verslunarrýmum á norðurhlið byggingar lóðar E er kvöð um almennt aðgengi. Byggingin er dregin frá götu og hjólastíg vegna fráreinar Nauthólsvegur í austur. Vegna þessa myndast svæði á milli hjólastígs og verslunarglugga sem verður innréttað með lágum vegg meðfram íbúðahluta norðurbyggingarinnar, eins og lýst er í skilmálum deiliskipulags með m.a. hjólastæðum og bekkjum. Enginn lóðaveggur er meðfram byggingu á horni og er því aðgengi að framhliðum verslana tryggt. Bílastæði samsíða götu er hluti af hönnun Nauthólsvegur sem borgargötu.

Lóð F. Fjöldi hjólastæða í auglýstri deiliskipulagsbreytingu er í samræmi við ákvæði aðalskipulags. Sjálfsagt er að bregðast við athugasemd um fjölgun hjólastæða við skólann. Lagt er til að fjölda verði breytt í 30% af fjölda nemenda og kennara í samræmi við athugasemd og gert verði ráð fyrir plássi fyrir fleiri stæðum, fyrir allt að 60%. Nánari útfærsla á staðsetningu hjólastæða verður ákvörðuð við gerð aðaluppdráttar og lóðarhönnunar.

Lóðir A-F. Deiliskipulagstillagan er í samræmi við hjóla og bílastæðastefnu Aðalskipulags Reykjavíkur þar sem viðmiðið fyrir svæði 2 er eitt bílastæði á hverja 120 m² og 0,2 bílastæði á námsmannaíbúðir. Sýna þarf fram á að krafa um fjölda bílastæða sé uppfyllt á hverri lóð fyrir sig. Ekki er tekið undir tillögu um að setja kvöð á lóðirnar um rekstrarfyrirkomulag bílakjallaranna.

Þjónustusvæði fyrir aðkomu að skóla er norðan megin við hann og er skilgreint á deiliskipulagsuppdrætti. Á sama stað er kvöð um aðkomu að íbúðarhúsnæði. Vöruflutningar í verslanir gætu verið þaðan eða frá bílastæðum meðfram Flugvallarvegi.



Niðurstaða:

Lagt er til að fjöldi hjólastæða við grunnskóla verði aukinn í 30% af fjölda nemenda og kennara og að gert sé ráð fyrir plássi fyrir hjólastæðum fyrir allt að 60% nemenda og kennara. Að öðru leyti verði deiliskipulagsbreytingin samþykkt óbreytt.

f.h.

Skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Hildur Gunnarsdóttir arkitekt, verkefnastjóri.



Reykjavík 06. janúar 2017

Umsögn um breytingu á deiliskipulagi Háskólans í Reykjavík.

Umsagnarnefnd Landssamtaka hjólreiðamanna (LHM) hefur skoðað tillögur um breytingu á deiliskipulagi hjá HR. Samtökin vilja gera eftirtaldar athugasemdir eða tillögur við deiliskipulagið.

Lóð E. Umsögn LHM um legu hjólastígs og niðurfellingu undirganga frá lóð E undir Flugvallarveg eru í athugasemdum LHM við aðalskipulagsbreytingu Nauthólsvegur-Flugvallarvegur, sem er auglýst á sama tíma. Hér vilja LHM benda á að það getur komið til greina að halda undirgöngunum undir Flugvallarveg ef þau falla að skipulagi hjólastíga á Hliðarendasvæðinu og væri þá hægt að lengja göngin og opna þau sunnarlega á lóð E.

Lóð E. Við söknum þess að ekki skuli fjallað ítarlegar um jarðhæð fyrir verslun og þjónustu á norðurhlið randbyggðar í norðvestur í sérskilmálum fyrir lóð E. Óljóst er hvernig eigi að tryggja samband verslunar og þjónustu við gangstétt og aðgengi almennings að húsinu samanber þessa lýsingu á lóðarvegg, sem gæti verið tálmi: „Norðan byggingar er gert ráð fyrir lóðarvegg í 3m fjarlægð frá húsvegg. Veggurinn skermar af götu og afmarkar svæði fyrir hjólastæði, bekkir o.þ.h. Gróður verði norðan lóðarveggjar.“ Mikilvægt er fyrir verslun að hún sé vel sýnileg af götu og gangstétt og að aðgengi sé gott að húsinu fyrir almenning. Spurning er hvort þurfi bílastæði samsíða götu fyrir verslun og að mati LHM þarf að endurhanna Flugvallarveg og Nauthólsveg sem borgargötur með hægari umferð til að verslun njóti góðs af.

Lóð F. Þar kemur fram að á skólalóð skuli vera hjólastæði fyrir 20% nemenda og starfsmanna. Að okkar dómi er það ekki of mikið. Í mörgum skólum á höfuðborgarsvæðinu hjólar yfir 20% nemenda í skólann á haustin og vorin og dæmi er um skóla þar sem þetta hlutfall fer vel yfir 50%. Hversu hátt hlutfallið er fer sennilega mest eftir umhverfi skólana hvað varðar stíga og umferð en afstaða skólayfirvalda skiptir líka miklu máli. Ef skólayfirvöld eru jákvæð og öruggar leiðir tryggðar er líklegt að hlutfall nemenda sem hjólar fari léttilega yfir 20-30% í grunnskóla.

Því viljum við leggja til að hjólastæði verði fyrir 30% nemenda og kennara og að gert verði ráð fyrir plássi fyrir stæðum fyrir allt að 60% nemenda og kennara. Ef kjallari er undir húsinu gæti hluti hans verið ætlaður undir hjólastæði.

Lóðir A-F. Fjöldi bílastæða sem gert er ráð fyrir er minni en fjöldi íbúða og því geta ekki allir íbúar haft aðgang að bílastæði á sama tíma. Það er ósanngjarn að þeir íbúar sem ekki eiga eða nota bíla greiði fyrir bílastæði þeirra íbúa sem eiga bíla. Stæði í bílakjallara hleypur á mörgum milljónum króna og er ekki nema sanngjarn að þeir sem nota stæðin greiði fyrir þau. Megin tilgangur uppbyggingar á þessu svæði er að byggja íbúðir á svæðinu í samræmi við markmið húsnæðisstefnu um íbúðir á viðráðanlegu verði. Það gengur gegn þessu markmiði að byggja of mörg dýr bílastæði og láta samfélagið greiða fyrir það en ekki notendur.

Því er lagt til að kvöð verði sett í deiliskipulagið um að bílastæði verði rekin í sérfélagi á lóðum A-F. Bílastæði fylgi ekki íbúðum heldur verði ýmist seld sér eða leigð í langtímaleigu í mánuði til ár. Stæði á yfirborði verði í skammtímaleigu, það er með gjaldskyldu fyrir gesti.

Óljóst er að okkar mati hvort gert sé ráð fyrir bílastæði fyrir þjónustubíla sem koma með vörur í mótuneyti skólans á lóð F og í verslanir á lóð E. Gera þarf ráð fyrir bílastæði eða losunarsvæði þessara bíla.

Virðingarfyllt
f.h. stjórnar LHM

A handwritten signature in blue ink that reads "Árni Davíðsson". The signature is fluid and cursive, with the first name "Árni" and the last name "Davíðsson" clearly distinguishable.

Árni Davíðsson
formaður umsagnarnefndar LHM.



Reykjavíkurborg

Umhverfis – og skipulagssvið Reykjavíkur

Borgartúni 12-14, 105 R

bt. Ólafar Örvarsdóttur, sviðsstjóra

Reykjavík 5. janúar 2017

Málefni: Athugasemdir og ábendingar við fyrirhugaða aðalskipulagsbreytingu og deiliskipulagsbreytingu á reit nr 15- Öskjuhlíð-HR við Nauthólsveg og Flugvallarveg

Fyrir liggur tillaga að breyttu aðalskipulagi frá Reykjavíkurborg í auglýsingaferli þar sem að gert er áð fyrir um 400 nýjum íbúðum í næsta nágrenni við lóð FBSR á horni Flugvallarvegar og Nauthólsvegar.

Einnig liggur fyrir tillaga frá Kanon arkitektum að breytt deiliskipulag á reit HR í samræmi við fyrirhugaða breytingu á aðalskipulagi. Þar er gerð ýtarlegri grein fyrir fyrirhugaðri byggð m.a. íbúðum á horni Flugvallarvegar og Nauthólsvegar þar sem að í dag eru bílastæði sem að FBSR hefur notað lengi ásamt öðrum. FBSR hefur áður óskað eftir samræðum við Reykjavíkurborg um framtíðarskipulag á lóðinni við Flugvallarveg sjá t.d. tillögur um framtíðaráform sveitarinnar, sem kynnt voru Reykjavíkurborg áður með erindi 27.01.2015, sem fylgir sem viðhengi. Skýr svör um framtíðarskipulag FBSR til framtíðar hafa ekki borist og eru heldur ekki hluti á þeim breytingum sem að fyrirhugaðar eru nú með breyttu aðal – deiliskipulagi.


FBSR gerir því verulagaar athugasemdir við það hvernig fyrirhuguð bygging á horni Flugvallarvegar og Nauthólsvegar mun þrenja að starfsemi FBSR með tilliti til aðkomu og bílastæða og hefta starfsemi FBSR sem björgunarsveitar til framtíðar.

Einnig er bent á athugasemdir –og ábendingar FBSR frá 7. ágúst 2014 við deiliskipulagabreytingu sem gerð var að Hlíðarenda, sjá meðfylgjandi viðhengi.

Það er vilji FBSR að eiga gott og farsælt samstarf við Reykjavíkurborg um málefni FBSR og framtíðarskipulag á lóð FBSR. Mikilvægt er að hagsmunir FBSR, sem björgunarsveitar séu þar hafðir í huga og brýnt að horfa á starfsemi sveitarinnar til framtíðar í Öskjuhlíð.

Með bréfi þessu vill FBSR óska eftir fundi með þér, sem sviðsstjóra skipulags – og byggingarmála í Reykjavík, um skipulags – og byggingarmál FBSR til framtíðar sem fyrst.

Með virðingu og vinsemd f.h FBSR,



Jóhannes Ingi Kolbeinsson, formaður FBSR

Flugbjörgunarsveitin í Reykjavík.

Flugvallarvegi, 101 Reykjavík

formadur@fbsr.is, farsími 861 2400

Sjá einnig meðfylgjandi viðhengi