

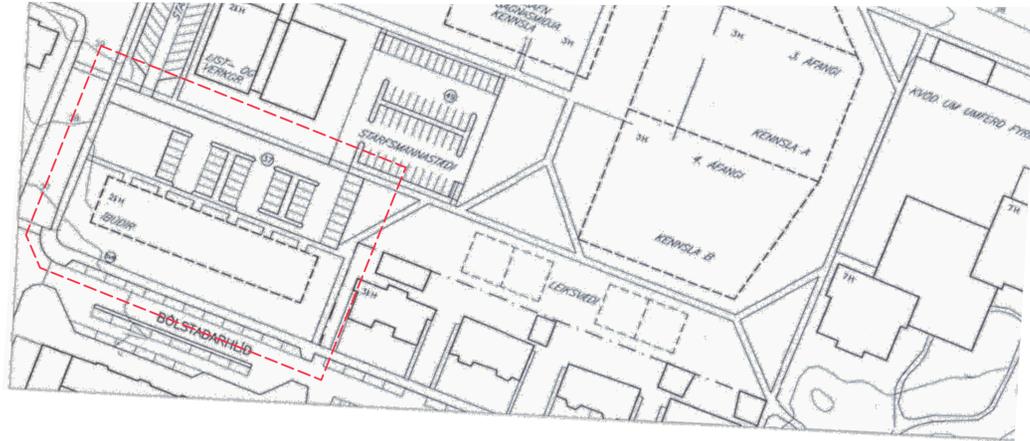
BREYTING Á DEILISKIPLUGA, KENNARAHÁSKÓLI ÍSLANDS 1.254



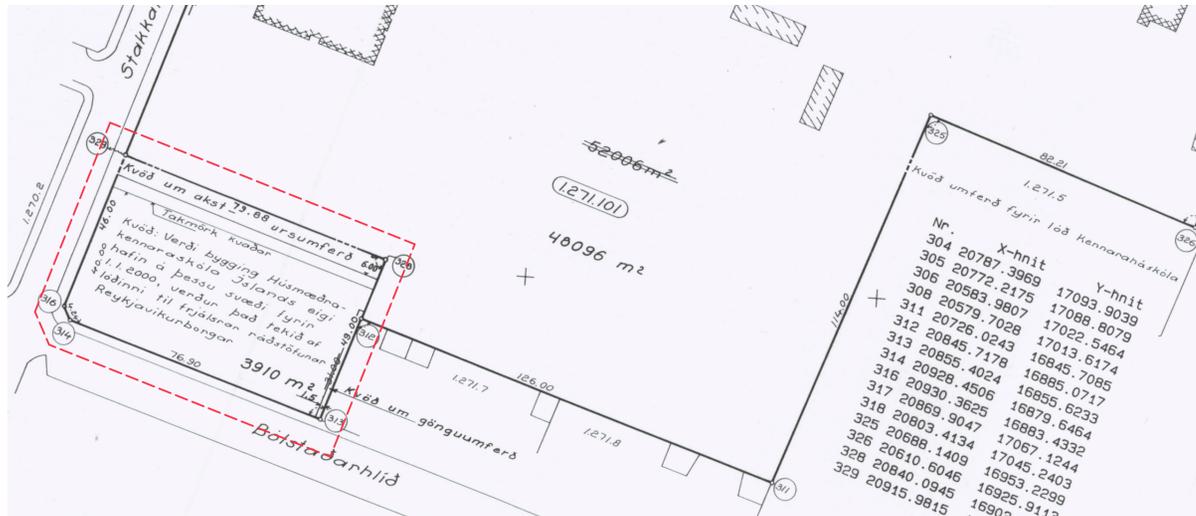
Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborg



Hluti aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030



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



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



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

SKIPULAGSGREINARGERÐ OG SKILMÁLAR

1. AÐDRAGANDI
Upphaflegt deiliskiplug svæðisins sem unnið var árið 1996 gerði ráð fyrir mun meiri uppbyggingu Kennaraháskólans en nú er áætlað. Breyttar forsendur hvað það varðar hefur orðið til þess að Reykjavíkurborg, með samningi við Ríkissjóð Íslands, hefur leyst til sín hluta lóðarinnar eða um 13.617m² til annarrar uppbyggingar í samræmi við Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030, en samkvæmt því er fyrirhuguð íbúðabygging á reitnum, annars vegar 50 íbúðir fyrir eldri borgara (45-60 með vikmörkum) og hins vegar allt að 6000 m² eða um 100 námsmannalúðir.

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

2. FYRIRLIGGANDI SKIPULAGSÁÆTLANIR

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

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

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

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

3. SKIPULAGSSVÆÐIÐ

3.1 Almörkun
Skipulagssvæðið er um 4.0ha og afmarkast af Stakkahlíð til vesturs, Hátéigsvegi og lóð Kirkju óháða safnarins til norðvesturs, Hátéigsvegi, lóð Hátéigsskóla, Bólstaðarhlíð til austurs og lóðarmörkun íbúðarhúsa við Bólstaðarhlíð 25-45 til suðurs.

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

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

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

4. SKIPULAGSTILLAGAN

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

4.2 Lýsing tillögu

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

5. ALMENNIR SKIPULAGSSKILMÁLAR

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

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

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

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

5.5 Húshæðir og þök

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

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

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

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

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

5.10 Íbúðastærðir og gerðir
Íbúðir á skipulagssvæði eru annars vegar leigubúðir fyrir námsmenn og hins vegar íbúðir fyrir eldri borgara.

Fyrirhugaðar íbúðir fyrir námsmenn eru flestar einstaklingsíbúðir frá ca. 18-25 m², en einnig para og fjölskyldubúðir frá ca. 30-70 m². Einnig er gert ráð fyrir þeim möguleika að útbúa íbúðir þar sem einstaklingar deila eldunni og baðherbergi. Núverandi íbúðir fyrir námsmenn við Bólstaðarhlíð 23 eru allar para- og fjölskyldubúðir frá 40-65 m². Íbúðir fyrir eldri borgara eru flestar fyrirhugaðar 2-3 herbergja á bilinu 70-130 m².

5.11 Bilastæði

Bilastæðaskilmálar eru eftirfarandi:
- 0.2 bilastæði pr. íbúð fyrir námsmenn (reit A og B).
- 0.8 bilastæði pr. íbúð að Bólstaðarhlíð 23 (reit A).
- 1.33 bilastæði pr. íbúð fyrir eldri borgara (reit C).
- 1 staði pr. 85m² (hús D1-D4 ofanjarðar) og 45% hluti neðanjarðar á lóð Menntavísindasviðs HI (reit D).
Gert er ráð fyrir að bilastæði geti samnytt og er því ekki heimilt að sérmerkja bilastæði. Ofantildir bilastæðaskilmálar fela ekki í sér bilastæði fyrir hreyfihamlaða, fjöldi þeirra skal vera í samræmi við byggingareglugerð.

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

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

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

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

var samþykkt í _____

þann _____ 20__ og í _____

_____ þann _____ 20__.

Tillagan var auglýst frá _____ 20__ með _____

athugasemdafesti til _____ 20__.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild _____

Stjórnartíðinda þann _____ 20__

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

A2F ARKITEKTAR

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

Kennaraháskóli Íslands 1.254

Breyting á deiliskiplugi - núverandi skipulag

Dagsetning	Mælikvarði	Bilastærð
31.01.2017	1:1000	A1
Númer:	Útgáfa	Yfirfarið af
1 / 5	AA, FK	AA

BREYTING Á DEILISKIPULAGI, KENNARAHÁSKÓLI ÍSLANDS 1.254



Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborg



Hluti aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030



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

Reitur B		Núgildandi deiliskipulag		Breytt deiliskipulag	
Lóðarstærð (m ²)				3.291,6	
Byggingar					
Byggingarreitir	Húsgörð	Hæðarhöfði	Hámarksstærð (m ²)	Hámarksstærð (m ²)	ofan- og neðanjarðar
B1 (312,50 m ²)	Stakstað húð, 15-17 íbúðir	2-3 hæðir, kjallari, ris	1.905	1.905	2.520
B2 (618,75 m ²)	Stakstað húð, 30-33 íbúðir	2-3 hæðir, kjallari, ris	1.810	1.810	2.340
B3 (55,00 m ²)	Stakstað húð, skýli	1 hæð	55	55	55
B4 (50,00 m ²)	Stakstað húð, skýli	1 hæð	50	50	50
B5 (50,00 m ²)	Stakstað húð, skýli	1 hæð	50	50	50
Byggingar samtals			2.885	3.715	
Nýtingarhutfall				0,88	1,13
Bilastæði					
Hámarksfjöldi bilastæða ofanjarðar (án staða fyrir hreyfihamlaða)			0	10*	
Gróður					
Lágmarksfjöldi nýrra trjáa				30	
Lágmarksflatamál nýrra runna (m ²)				180	

Reitur C		Núgildandi deiliskipulag		Breytt deiliskipulag	
Lóðarstærð (m ²)				7.254,5	
Byggingar					
Byggingarreitir	Húsgörð	Hæðarhöfði	Hámarksstærð (m ²)	Hámarksstærð (m ²)	ofan- og neðanjarðar
C1 (3.300 m ²)	Stakstað húð, 16-19 íbúðir	3-5 hæðir, kjallari	2.130	2.130	2.520
C2 (494,0 m ²)	Stakstað húð, 18-22 íbúðir	4-5 hæðir, kjallari	2.565	2.565	3.150
C3 (3.780 m ²)	Stakstað húð, 18-26 íbúðir	3 hæðir, kjallari	1.400	1.400	1.750
C4 (40,0 m ²)	Stakstað húð, garðskýli	1 hæð	40	40	40
C5 (40,0 m ²)	Stakstað húð, garðskýli	1 hæð	40	40	40
C6 (2.645,0 m ²)	Stakstað húð, bílagrymsla	Kjallari	0	2.590	8.300
Byggingar samtals			6.760	8.300	
Nýtingarhutfall			0,93	1,14	
Bilastæði					
Hámarksfjöldi bilastæða ofanjarðar (án staða fyrir hreyfihamlaða)			0	20*	
Hámarksfjöldi bilastæða neðanjarðar			0	60*	
Gróður					
Lágmarksfjöldi nýrra trjáa				70	
Lágmarksflatamál nýrra runna (m ²)				420	

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

*Áuk staða fyrir hreyfihamlaða skv. byggingarreglugerð
 **Vegna landhalla má hluti jarðhæðar fara undir jörðu.
 Jarðhæð þeirra eru engar að sjávar gefnar upp sem m² ofanjarðar til samræmis við önnur húð.

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

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

TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI, mkv. 1:1000

6. SÉRSKILMÁLAR

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.3.4 Bilastæði og bílakjallari
 Bilastæði á reit C eru að hámarki samtals 20 ofanjarðar auk lágmarksfjölda bilastæða fyrir hreyfihamlaða skv. byggingareglugerð við aðkomu ínganga. Hvern íbúð getur fyllt eitt bilastæði í kjallara á reit C. Bilastæði skulu ekki vera færri en 1 pr. íbúð. Leyfilegt er að byggja bílakjallara fyrir allt að 60 bíla eða sem samsvær einu bilastæði á íbúð auk tilheyrandi umferðarmýri. Byggingarreitir bílakjallara nær að ytri útteggjum bygginga á reit C. Heimilt er auk þess að nýta kjallara undir sameignarmynd og/ eða sérgeymslur. Sorpflökkun og geymsla skulu vera innan byggingareita.

6.3.5 Lóð
 Vanda skal til hönnunar og frágangs lóðar. Lóðahönnun skal liggja fyrir og samþykkið samhlöða byggingarmyndartekningum. A.m.k. 50% yfirborðs garðs skal vera gegndræpt. Gert er ráð fyrir göngutengingu um garð og dvalarstæði og hjóla- og garðskýli. Byggingarreitir bílakjall

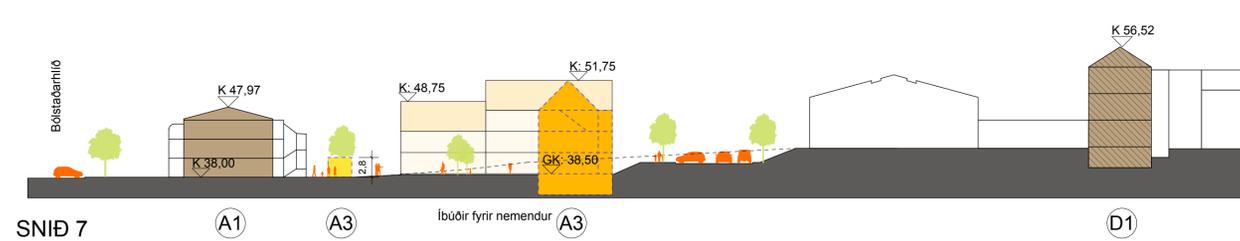
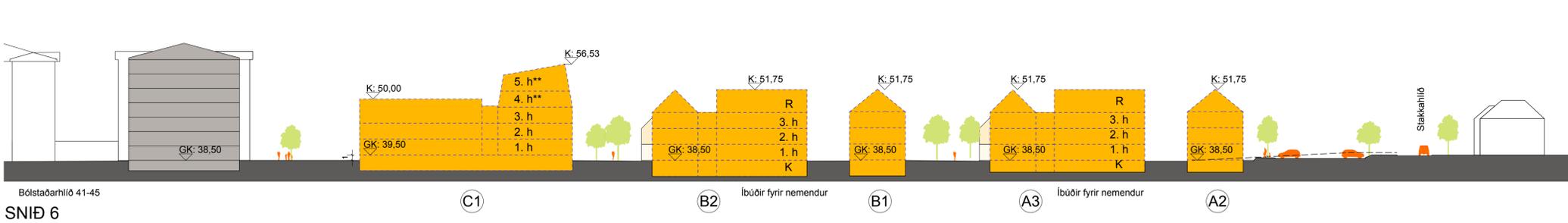
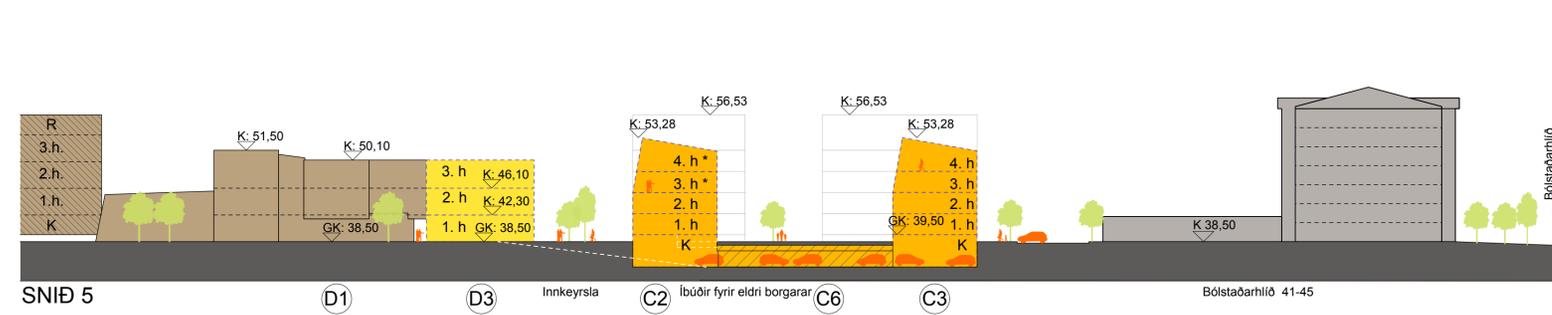
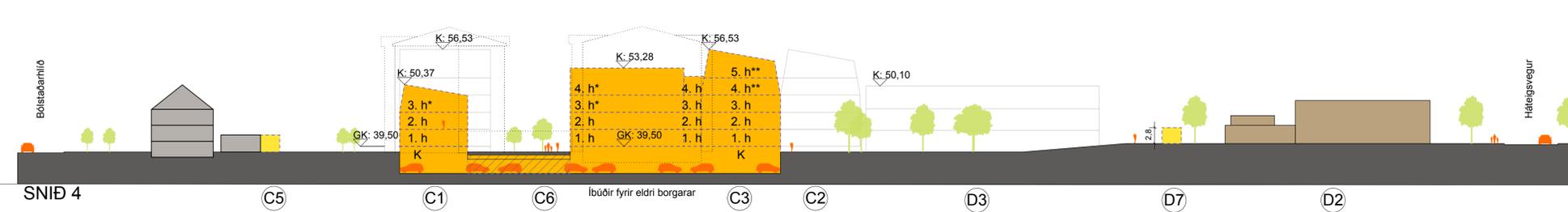
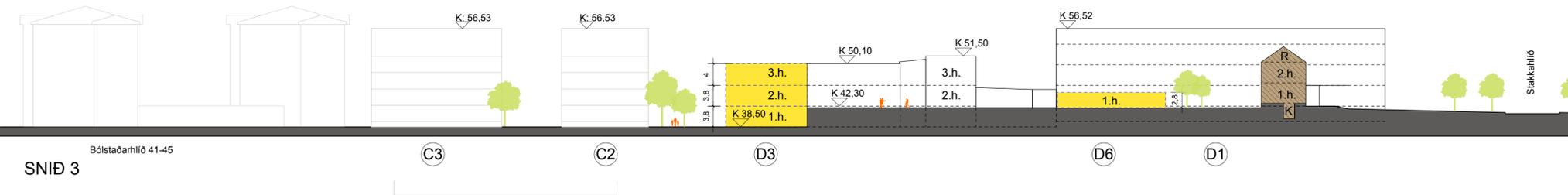
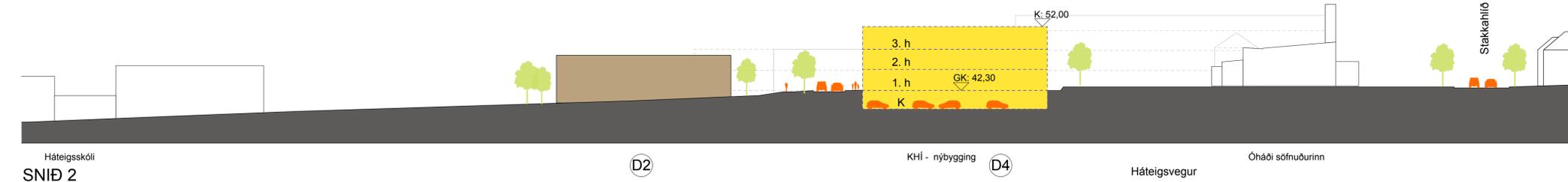
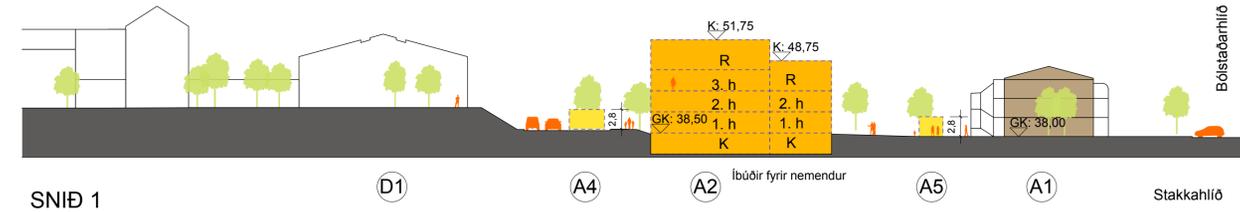
BREYTING Á DEILISKIPULAGI, KENNARAHÁSKÓLI ÍSLANDS 1.254



Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborg



Hluti aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030



SKÝRINGAR

— Afmörkun deiliskipulagssvæðis

■ Núverandi byggingar
Fyrir utan deiliskipulagssvæði

■ Núverandi byggingar
Fyrir innan deiliskipulagssvæði

■ Núverandi byggingar með varðveislugildi
Fyrir innan deiliskipulagssvæði

■ Byggingarreitur hámark
Hallandi þak

■ Byggingarreitur hámark
Flatt þak / hallandi þak < 5° / gróðurþak

■ Byggingarreitur neðanjarðar

■ Sérfratöflotur

○ A) Byggingarreitur

X.h. Hæð

K Kjallarahæð

R Rishæð

Tvfhallandi þak, manir í miðu þakans

X.h.* Hæð

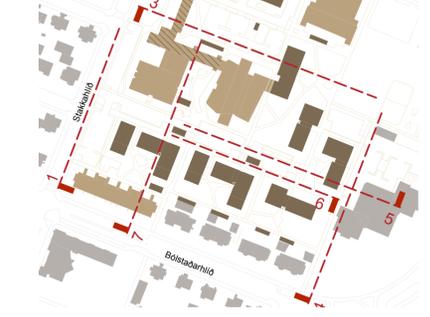
Hallandi þakflatur á einni hlið

X.h.** Hæð

Hallandi þakflatur á tveimur hliðum

GK: xx.xx Grunnkóti

Víðnið



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

var samþykkt í _____

þann _____ 20__ og í _____

_____ þann _____ 20__.

Tillagan var auglýst frá _____ 20__ með

athugasemdafresti til _____ 20__.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild

Stjórnartíðinda þann _____ 20__

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

A2F ARKITEKTAR

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

Kennaraháskóli Íslands 1.254

Breyting á deiliskipulagi - snið

Dagsetning 31.01.2017 Mælikvarði 1:500 Blaðstærð A1

Númer: 3 / 5 Útgáfa Teiknað af AA, FK Yfirfarið af AA



Hluti aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030

FYRIR BREYTINGU



21. MARS KL. 9.00

EFTIR BREYTINGU



21. MARS KL. 9.00

FYRIR BREYTINGU



21. JÚNÍ KL. 9.00

EFTIR BREYTINGU



21. JÚNÍ KL. 9.00



21. MARS KL. 13.00



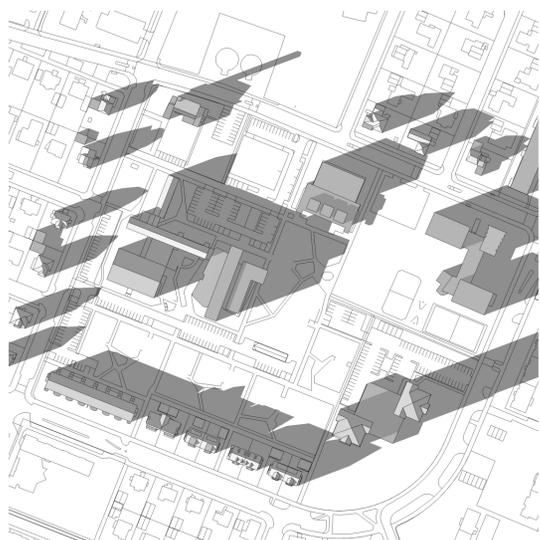
21. MARS KL. 13.00



21. JÚNÍ KL. 13.00



21. JÚNÍ KL. 13.00



21. MARS KL. 17.00



21. MARS KL. 17.00



21. JÚNÍ KL. 17.00



21. JÚNÍ KL. 17.00

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

var samþykkt í _____

þann _____ 20__ og í _____

_____ þann _____ 20__.

Tillagan var auglýst frá _____ 20__ með

athugasemdafresti til _____ 20__.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild

Stjórnartíðinda þann _____ 20__.

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

A2F ARKITEKTAR

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

Kennaraháskóli Íslands 1.254

Breyting á deiliskipulagi - skuggavarp

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



Hluti aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030



Skipulagssvæði, fjarviddarmynd frá suðri



Reitur C, fjarviddarmynd frá suðri



Skipulagssvæði, fjarviddarmynd frá suðvestri



Skipulagssvæði, fjarviddarmynd frá norðvestri



Skipulagssvæði, fjarviddarmynd frá norðaustri



Skipulagssvæði, fjarviddarmynd frá suðaustri



Reitur A og B, fjarviddarmynd frá norðri



Reitur A og B, fjarviddarmynd frá suðri

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

var samþykkt í _____

þann _____ 20__ og í _____

_____ þann _____ 20__.

Tillagan var auglýst frá _____ 20__ með

athugasemdafresti til _____ 20__.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild

Stjórnartíðinda þann _____ 20__.

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

A2F **ARKITEKTAR**

ARKITEKTUR · SKIPULAG · VISTVÆN HÖNNUN · RÁÐGJÖF

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

Aðalheildir: Alladóttir, arkitekti FAI kt. 120975-5879

Falk Kruger, arkitekti HAK kt. 1061175-2539

Kennaraháskóli Íslands 1.254

Breyting á deiliskipulagi - fjarviddarmyndir

Dagsetning 31.01.2017 Mælikvarði 1:500 Blaðstærð A1

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