

Reykjavík 19.7.2021

Borgarráð Reykjavíkur
Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr fundargerð skipulagsfulltrúa 16.júlí 2021 varðandi eftirfarandi mál:

Nauthólsvegur 87, breyting á deiliskipulagi

Lögð fram umsókn um breytingu á deiliskipulagi fyrir Nauthólsveg 87 þar sem sótt er um að fá framlengt leyfi, til 31. júlí 2022, fyrir staðsetningu gáma fyrir kennslu- og skrifstofur, á lóð nr. 87 við Nauthólsveg.

Visað til skipulags- og samgönguráðs.

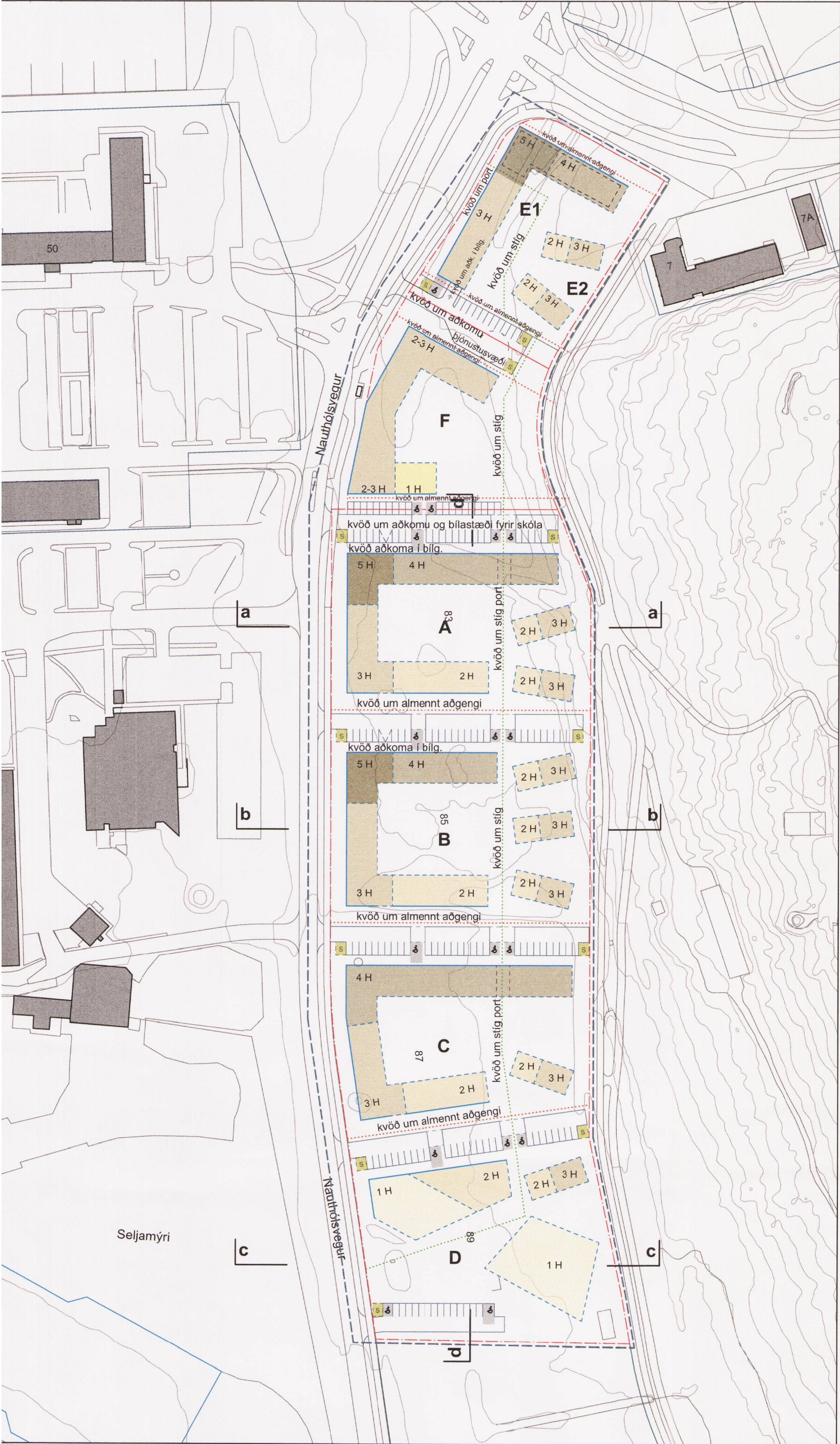
Þar sem skipulags- og samgönguráð er í sumarfríi er óskað eftir því að málið verði tekið til afgreiðslu á fundi borgarráðs 22. júlí nk.

Þar sem um óverulega breytingu á deiliskipulagis er að ræða er lagt til að borgarráð samþykki að falla frá kynningu þar sem breyting á deiliskipulagi varðar ekki hagsmuni annarra en umsækjanda með vísan til 2. ml. 3. mgr. 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.



Björn Axelsson, skipulagsfulltrúi

Fylgiskjöl: deiliskipulagsuppráttur Steinselju ehf dags. 15.júlí 2021



GILDANDI DEILISKIPULAG, mkv. 1:1500

Gildandi deiliskipulag Haskólinn í Reykjavík, samþykkt í borgarráði 14.6.2007, með síðari tíma breytingum 24.10.2007, 21.11.2008, 29. október 2015 og 10. febrúar 2017. Auglýsingar í B-deild Stjórnartíðinda 11.7.2007, 5.12.2007, 15.12.2008, 30. okt. 2015 og 27. mars 2017.

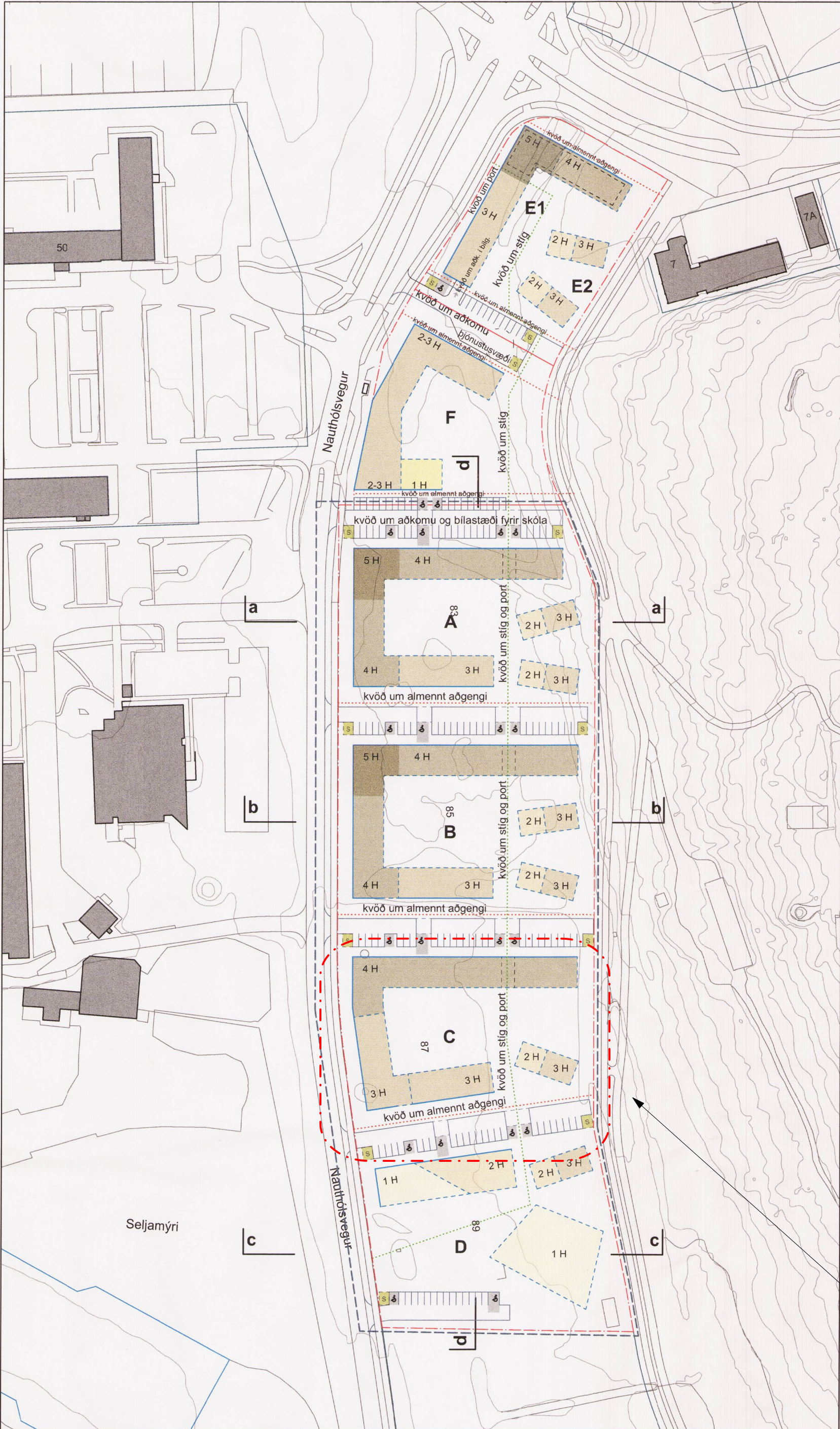
Samkvæmt núgildandi deiliskipulagi eru leyfðar allt að 390 íbúðir /íbúðareiningar á lóð HR. Á lóðinni er byggð að mestu leyti 2-4 hæðir, fer hæst 15 hæðir, sbr. nánar heftið Haskólagarðar HR, greinargerð og skilmálar, samþykkt í borgarráði 29. október 2015, með síðari breytingu, samp. í borgarráði 10. febrúar 2017.

Greinargerð með deiliskipulagsbreytingum

Fyrir liggur deiliskipulagið Haskólinn í Reykjavík frá árinu 2007, sem síðast var breytt árið 2017. Það tekur yfir um 20 hektara lands sem var úthlutað HR árið 2007. Á svæðinu hefur þegar verið byggð 30.000 m² háskólabýgging syðst á svæðinu. Skv. síðustu deiliskipulagsbreytingu Haskólans í Reykjavík, á norðurlhuta þess, er á lóð Haskólagarða HR gert ráð fyrir íbúðarbyggð, aðallega námsmannabúðum, ásamt þjónustu og leikskóla. Norðan HR lóðar var með síðustu breytingu afmarkað um 1,1 ha svæði á borgarlandi, sem nú er hluti deiliskipulagsins Haskólinn í Reykjavík. Stækkunarsvæðið afmarkast af Nauthólsvegi til vesturs, Flugvallarvegi til norðurs, undirhlöðum Óskjuhlíðar til austurs og til suðurs af lóð HR. Þar er gert ráð fyrir grunnskóla norðan HR lóðar og nyrst, á horni Nauthólsvegur og Flugvallarvegur er íbúðarbyggð.

Eftirfarandi eru tillögur að deiliskipulagsbreytingum fyrir Haskólagarða HR á lóð HR frá gildandi deiliskipulagi, samp. í borgarráði 10. febrúar 2017, auglýstu í B-deild Stjórnartíðnda 27. mars 2017. Sjá nánar um í heftinu Haskólagarðar HR, greinargerð og skilmálar, dags. í mars 2018.

- "Randbyggð vestur" verði fjórar hæðir í stað þriggja fyrir reiti A og B.
- "Randbyggð suður" verði þrjár hæðir í stað tveggja fyrir reiti A, B og C.
- "Randbyggð norður" í reit B verði lengd til austurs og nyrsta stakstæði hús reitsins verði felli niður þess í stað.
- Svalagangar verði heimilaðir í "randbyggð norður" skv. nánari ákvæðum sérskilmála.
- Heimild verði fyrir fjölgun íbúða/íbúðareininga á lóð Haskólagarða HR úr 390 í allt að 415.
- Heimildir fyrir bílakjallara undir gördum í reitum A, B og C verði felldar niður. Bílastæði verði eingöngu leyst ofanjarðar (hámarksfjöldi bílastæða lóðar Haskólagarða HR verður áfram 135 skv. gildandi deiliskipulagi). Bílastæðakrifa verði 0,2 bílastæði á hverja námsmannabúð/íbúðareiningu, óháð stærð íbúðar. Ef gert verður ráð fyrir hluta annars konar íbúða á lóðinni (t.d. íbúða á vegum RVK borgar, gestaíbúða o.þ.h.) gilda áfram ákvæði um fjölda bílastæða skv. gildandi deiliskipulagi frá 2017 (kafla 4.11).
- Byggingarreit sem ætlaður er leikskóla, syðst á reit D, verði breytt í byggingarreit fyrir einnar hæðar þjónustubýggingu (dagvöruslun, matstað o.þ.h.) með heimild fyrir starfsemi leikskóla.
- Á reit D verði byggingarreit, sem ætlaður er fyrir þjónustu- og íbúðarhús breytt í íbúðarhúsnæði á einni og tveimur hæðum. Lögum reits verði breytt í samræmi við það. Á jarðhæð verði heimilt að gera ráð fyrir atvinnuhúsnæði og leikskóla.
- Á jarðhæðum meðfram Nauthólsvegi í randbyggð norður og randbyggð vestur verði heimilt að gera ráð fyrir leikskóla auk atvinnuhúsnæðis.
- Ef gert verði ráð fyrir neðanjarðarsorgangum (djúgámum), verði staðsetning þeirra leiðbeinandi innan lóðar en ekki bundin.

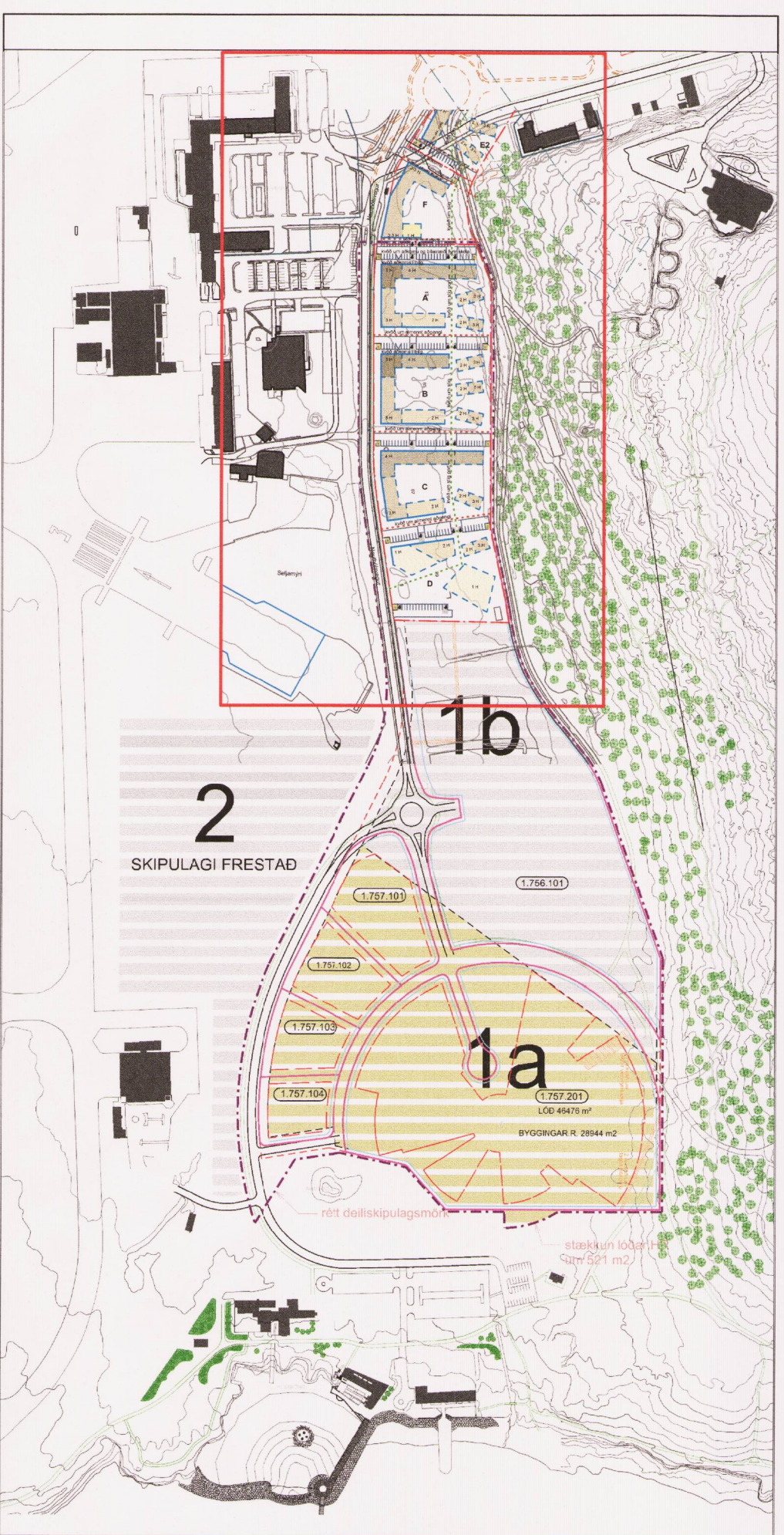


TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI, mkv. 1:1500

Haskólagarðar HR, reitir A, B, C og D: Helstu breytingar eru að heimilt verði að byggja allt að 415 íbúðir / íbúðareiningar á lóð HR í stað 390 áður. Randbyggð til suðurs og vesturs verður 3 og 4 hæða í stað 2 og 3 hæða áður. Gert verður ráð fyrir þjónustubýggingu syðst á svæði í stað leikskóla. Áfram verður þó heimilt að gera ráð fyrir leikskóla þar, sem og á jarðhæðum annarra byggingarreita sem liggja að Nauthólsvegi. Sjá nánar um í heftinu Haskólagarðar HR, greinargerð og skilmálar, dags. í mars 2018.

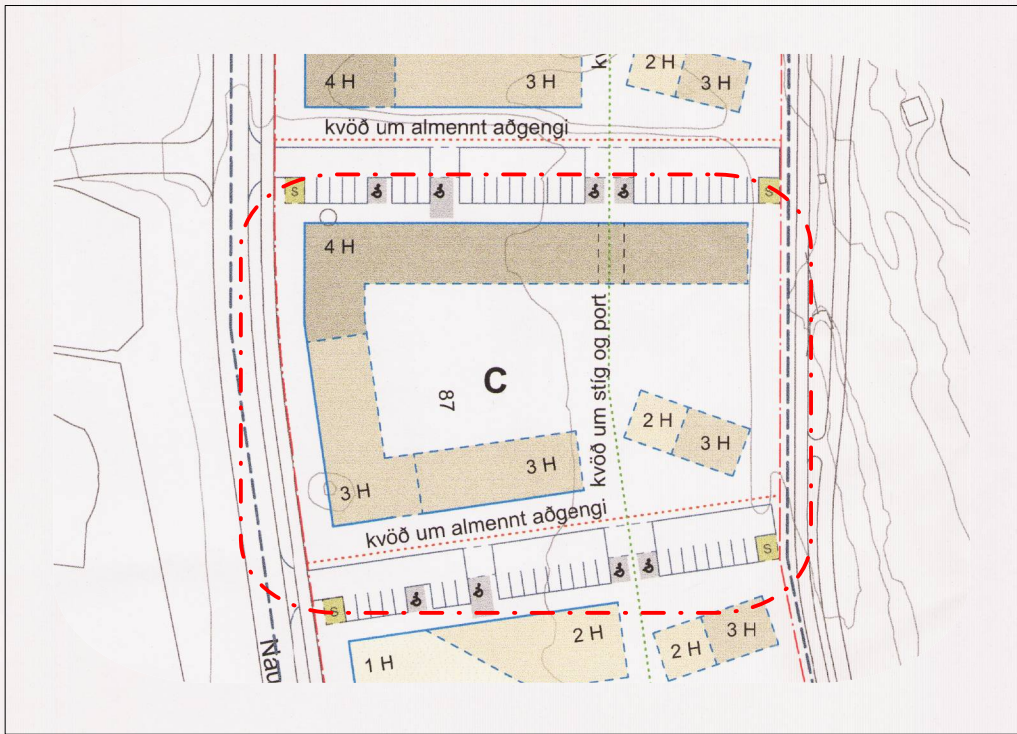
TAFIA 3 - LÓÐ HR: YFIRLIT BYGGÐAR, STÆRÐIR OG NYTINGARHLUTFALL					
Hámarksstærðir m2					
	Ofanjarðar	Neðanjarðar		Heildarstærð	Hæðar/fjöldi
	a- og b-rými	c-rými	kj. undir bygg.		Húsgærd
Reitur A					
A1	4820		1130	5950	4-5 Randbyggð norður*
A2	2000	150	500	2650	4 Randbyggð vestur
A3	1395	445	465	2305	3 Randbyggð suður
A4	610	100	240	950	2-3 Stakstæð hús*
A5	610	100	240	950	2-3 Stakstæð hús*
A Samtals	9435	795	2575	12805	
Reitur B					
B1	5100		1200	6300	4-5 Randbyggð norður
B2	2300	150	575	3025	4 Randbyggð vestur
B3	1395	445	465	2305	3 Randbyggð suður
B4	610	100	240	950	2-3 Stakstæð hús
B5	610	100	240	950	2-3 Stakstæð hús
B Samtals	10015	795	2720	13530	
Reitur C					
C1	4960		1240	6200	4 Randbyggð norður
C2	1620	150	540	2310	3 Randbyggð vestur
C3	1230	390	410	2030	3 Randbyggð suður
C4	610	100	240	950	2-3 Stakstæð hús
C Samtals	8420	640	2430	11490	
Reitur D					
D1	1240	200	810	2250	1-2 Bygging suður
D2	610	100	240	950	2-3 Stakstæð hús
D3	1000		1000	2000	1 Þjónustubýgging
D Samtals	2850	300	2050	5200	
Heildarstærðir og nytingarhlutfall					
A, B, C, D	30720	2530	9775	43025	lóðarstærð
Nytingarhl.	0,97	0,08	0,31	1,35	31821
Samtals stærð ofanjarðar án c-rýmis, m2:			30720	Nytingarhlif.	0,97
Samtals stærð m. kjallara án c-rýmis, m2:			40495	Nytingarhlif.	1,27
Heildarstærð, a-, b- og c-rými, ofan- og neðan-, m2:			43025	Nytingarhlif.	1,35

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

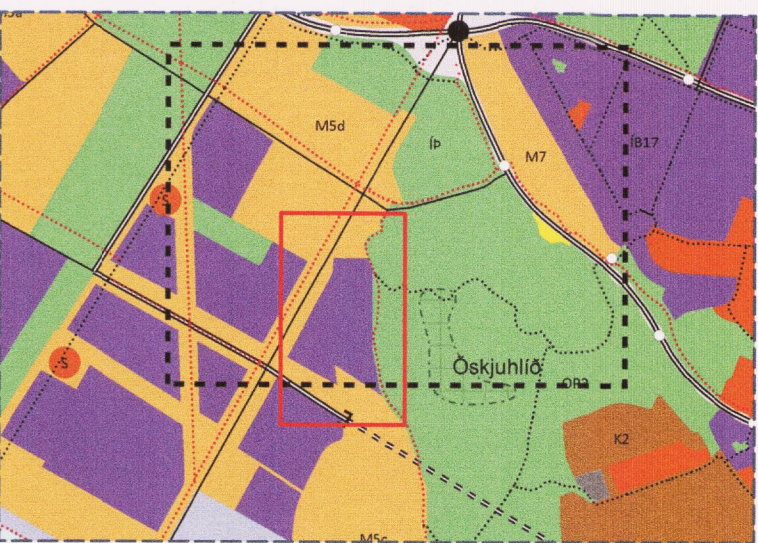


Gildandi deiliskipulag Haskólinn í Reykjavík. Samþykkt 2007, síðast breytt 2017 mkv. 1:5.000

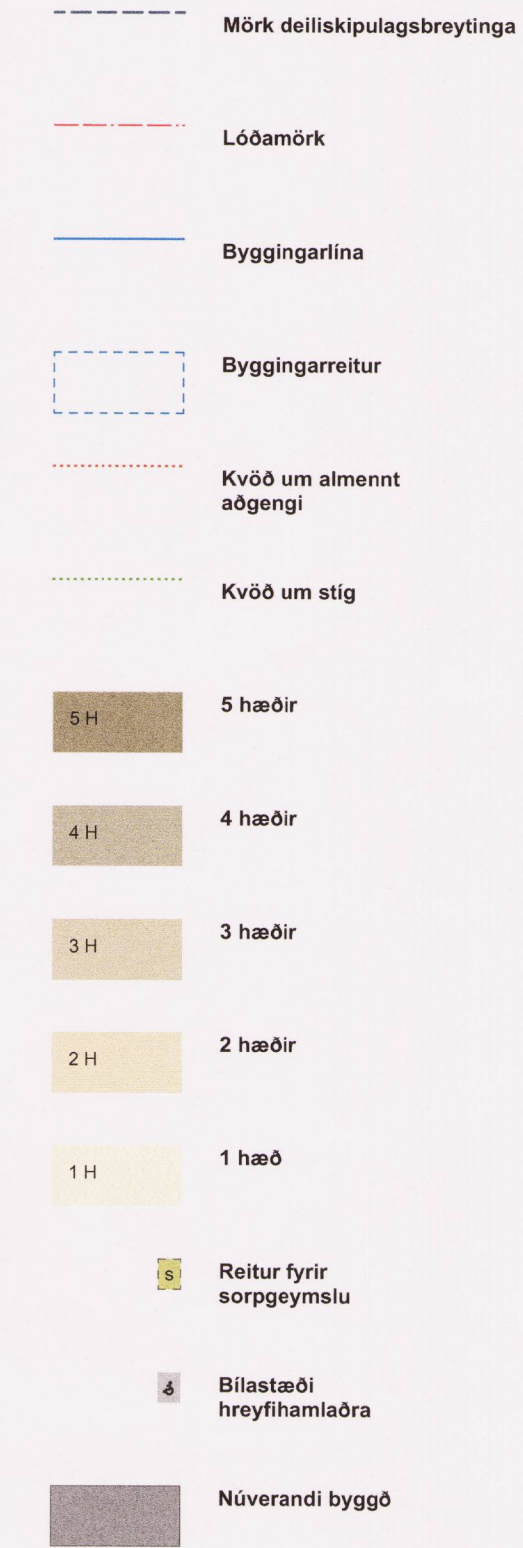
Júlí 2021
TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI LÓÐAR C, Timabundin heimild til 31. júlí 2022, mkv. 1:1500



Breyting á gildandi deiliskipulagi (Kanon arkitektar, samp. 19. 6. 2018) felur í sér að heimilt sé að setja á lóðina Nauthólsvegur 87 (lóð C í gildandi deiliskipulagi) 15 kennslugáma, tímabundið til 31. júlí 2022. Umsækjandi skal bera ábyrgð á að gámanir verði fjarlægðir í síðasta lagi við lok tímabilsins á eigin kostnað. Reykjavíkurborg ber engan kostnað af því að fjarlægja gámana, eða afleids kostnaðar sem kann að hljóta af framkvæmdinni.



ÚR AÐALSKIPULAGI



SKÝRINGAR - júlí 2021

Afmörkun breytingasvæðis

Um er að ræða tímabundna breytingu - til 31. júlí 2022 - á gildandi deiliskipulagi (Kanon arkitektar; samp. júní 2018) . Breyting á einungis við um lóð C.

Deiliskipulagsbreyting þessi, sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2. mgr. 43 gr. skipulagslaga nr. 123/2010, var samþykkt í/á

þann _____ 20 ____.

Til samræmis við heimild í 3. mgr. 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var breytingin ekki grenndarkynnt þar sem hún varðaði ekki hagsmuni annarra en Reykjavíkurborgar og/eða umsækjanda.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðnda þann _____ 20 ____.

Haskólinn í Reykjavík

HEITI TEKNINGAR		MRV
Tillaga að deiliskipulagsbreytingu		1:1500 / A1
		TEKNAÐ
		SG
		DAGS
		15.07.2021
VERK NR.	NÚMER TEKNINGAR	ÚTGÁFA
1902	dsk-101-01	

Steinselja ehf - Arkitektúr - Skipulag - Hönnun
Laugavegi 178 105 Reykjavík s. 699 1332 steina.gudmundsdottir@gmail.com