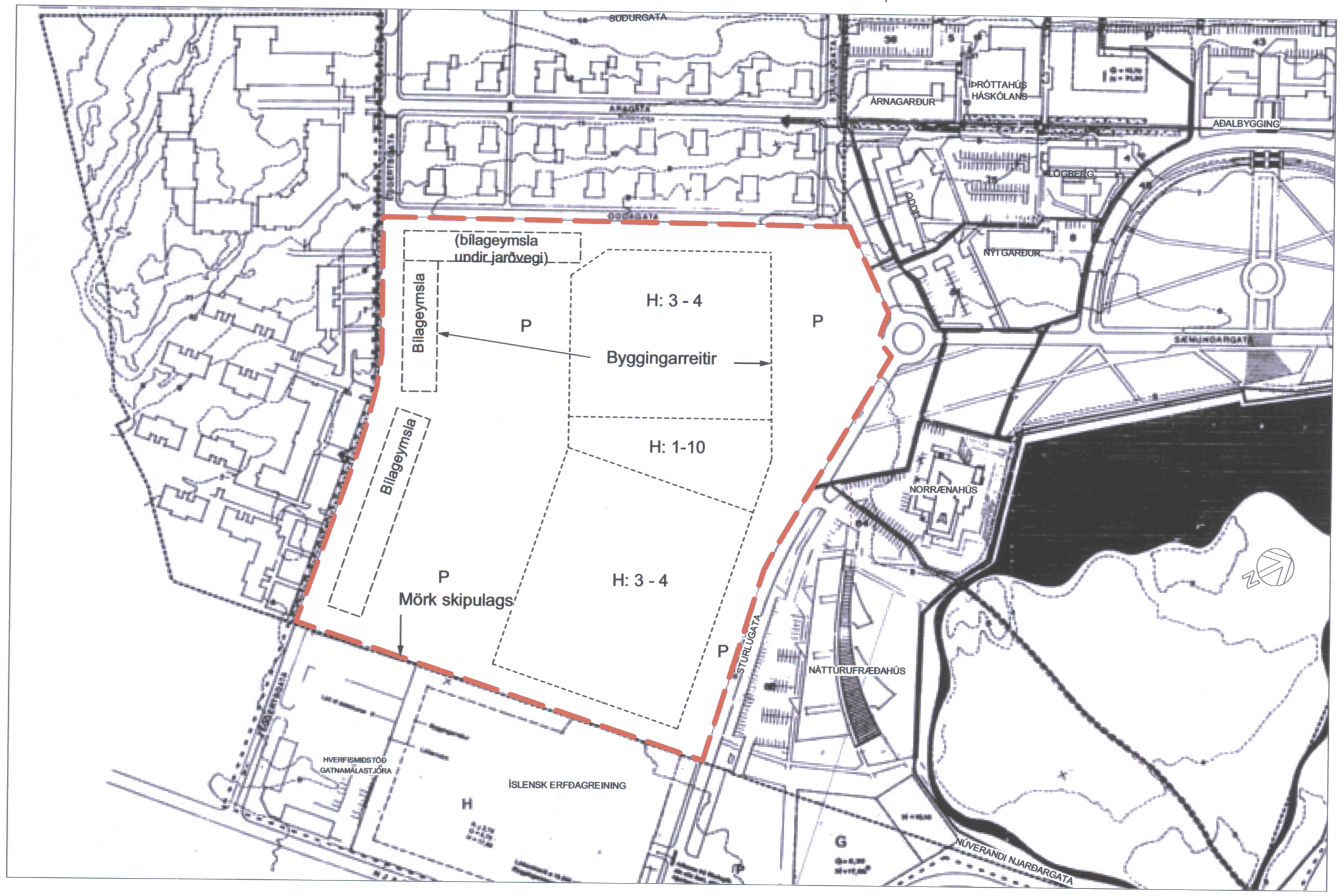



**Gildandi deiliskipulag Háskóla Íslands - Austurhluti Háskólalóðar - byggingarsvæði A-F. Mkv. 1.2000**

Samþykkt í borgarráði 14. maí 2003, auglýst í B-deild stjórnartíðinda 24. janúar 2003

# GILDANDI DEILISKIPULAG - úrdráttur úr greinargerð

DEILISKIPULAG VÍSINDAGARÐA VIÐ HÁSKÓLA ÍSLANDS

Greinargerð

[Deiliskipulag fyrir......]

Á lóðinni skal vera starfsemi sem tengist Háskóla Íslands. Fyrirhugað er að byggja "þekkingarþorp", en það er þyrping þekkingarfyrirtækja, sem hafa að markmiði að skapa nýsköpunar- og viðskiptaumhverfi í tengslum við Háskóla Íslands og starfsemi hans. Samkvæmt þessari tillögu er lagt til að lóðin verði um 73000 m2 og eru hún og byggingarreitir skilgreindur á uppdrætti. Á lóðinni er heimilt að byggja allt að 50.000 m2 á 1 til 10 hæðum.

Á lóðinni skal gera ráð fyrir 1 bílastæði á hverja 50 m2 bygginga, eða u.þ.b 1000 stæðum. Aðkomur að lóðinni eru frá Sæmundargötu, Sturlugötu og Eggertsgötu. Njarðargatan fær aukið vægi sem aðkoma að háskólasvæðinu eftir að Hringbraut hefur verið færð og gatnamót Hringbrautar og Njarðargötu lagfærð. Gert er ráð fyrir að almenningsvagnar fari um Sturlugötu og stoppistöð verði á eða við norðurhluta lóðar þannig að almenningssamgöngur að henni verði tryggðar. Koma skal fyrir gróðurbelti á milli Oddagötu og bílastæða. Vanda skal til hönnunar lóðar og bílastæða. Skipta skal bílastæðum upp með gróðurreitum til að gefa þeim grænt yfirbragð. Við hönnun lóðar verður að tryggja góðar og öruggar gönguleiðir sem tengjast stígakerfi Háskólasvæðisins og að stúdentagörðum í suðri. Haft skal samráð við Borgarskipulag um hönnun stígakerfis.

Skv. ósk Náttúruverndar ríkisins skal komið upp vöktunarkerfi til að fylgjast með áhrifum framkvæmda á grunnvatn.

[Skilmálar fyrir byggingarsvæði A - F voru: Mismunandi....].

Skilmálar fyrir byggingarsvæði A - F [verða]: Stærðir:
Lóðarstærð u.þ.b. 73.000 m2 (nákvæm stærð verður sett fram á mæliblaði) Nýtingarhlutfall: 0,7 Byggingarmagn án kjallara og bílageymslna: u.þ.b. 50.000 m2
Heimilt er að byggja kjallara undir húsin, allt að 3,00 m á hæð (að 2,7 m.y.s.) sem ekki reiknast með nýtingarhlutfalli.
Byggingareitir bílageymslna eru sérstaklega tilgreindir á uppdrætti.
Hæðir/kótar: Fjöldi hæða: 1 - 10
Kótasetning kjallara og jarðhæða verður ákveðin nánar á hæðablaði.
Hámarkskótar þakbrúna: 3ja hæða hús 18,5 m.y.s., 4ra hæða húsa 22,0 m.y.s. og 10 hæða húss 43,0 m.y.s.
Einstakir hlutar bygginga mega verða hærri, s.s. lyftuhús, þakgluggar, tæknirými oþh. Áréttað skal að hæðir húsa takmarkast þó alltaf af hindranafleti N-S flugbrautarinnar.
Hámarkshæð bílageymslna: 1 hæð.
Bílastæði:
Bílastæði: 1 stæði á hverja 50 m2 bygginga. Vanda skal til hönnunar þeirra ma. skal gera ráð fyrir gróðurreitum sem gefa bílastæðum grænt yfirbragð.
Starfsemi:
Heimilt er að starfrækja á lóðinni fyrirtæki og stofnanir á sviði rannsókna, vísinda og þekkingar sem hafa hag af staðsetningu á háskólasvæðinu, leggja háskólastarfseminni lið með nálægð sinni eða tengjast henni.
Á lóðinni er og heimilt að vera með verslunar og þjónustustarfsemi í smáum stíl til að þjónusta fyrirtæki og stofnanir á svæðinu, svo sem litlar verslanir, kaffihús, líkamsrækt, ljósritunarþjónusta o.fl.
Annað:
Kvaðir um lagnir ofl. verða sýndar á mæliblaði.
Hús á svæðinu og bílastæði skulu grunduð á hraunpúða til þess að breyta ekki grunnvatnsstöðu svæðisins. Lækkun grunnvatns með dælingu er óheimil. Vatni af bílastæðum og þökum skal veitt í grunnvatn skv. nánari fyrirmælum borgarverkfræðings.
Áður en hafist verður handa við byggingu á svæðinu skal gerð jarðvegskönnun og könnuð áhrif framkvæmda á stöðu grunnvatns.
Eignarhald bygginga á lóðinni skal vera á einni hendi
[Deiliskipulaginu fylgir skýringauppdráttur dags. 23.11.2001]

**SKÝRINGAR**

| | |
|---|---|
| Mörk Háskólasvæðis | - - - - - - - |
| Mörk svæðis sem tillagan tekur til / afmörkun lóðar | — — — — |
| Byggingarreitur | - - - - - - - - - - |
| Aðalstígur | o o o o o o o o o o |
| Aðalstígur um friðland | o o o o o o o o o o |
| Núv. og áformaðir stígar | ═══ |
| Hæðarlínur | 5 |
| Gólf jarðhæðar | G = 5,70 m.y.s. |
| Mesta hæð húsa | H = 43,0 m.y.s. |
| Hæð kjallara | K = 2,7 m.y.s. |
| Leiðbeinandi staðsetning bílastæða | P |
| Fjöldi hæða | H: 3-4 |

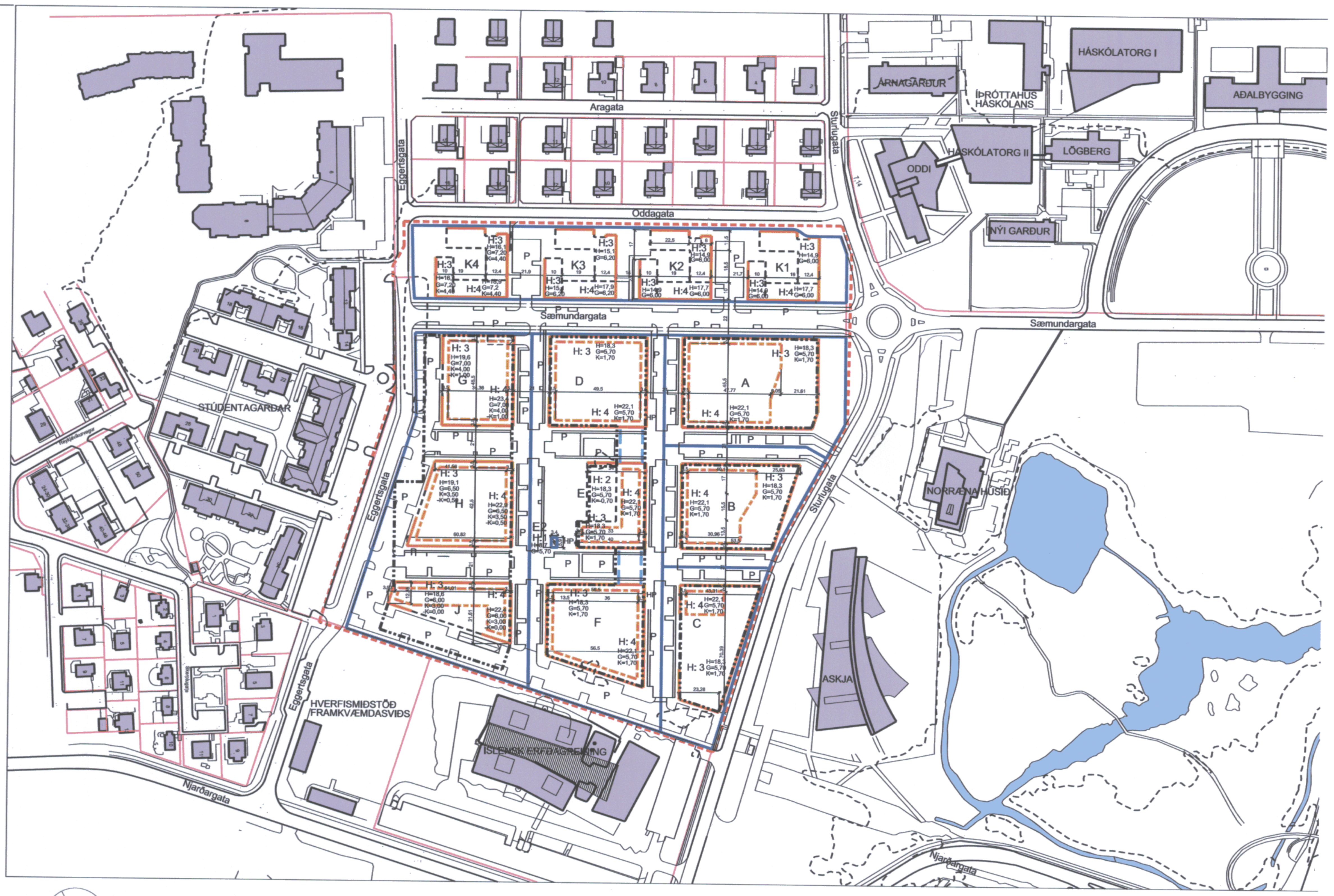
Aðalskipulag Reykjavíkur 2001-2024

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í skipulagsráði þann 8. júní 2011 og í borgarráði þann 9. júní 2011

Tillagan var auglýst frá 16. mars 2011 með athugasemdafresti til 10. maí 2011.

Ólöf Örvarsdóttir

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 28. júlí 2011




**Deiliskipulagstillaga Sturlugötu 2, Vísindagarðar Háskóla Íslands og Stúdentagarðar (áður austurhluti Háskólalóðar - byggingarsvæði A-F). Mkv. 1.2000**

# DEILISKIPULAGSTILLAGA - yfirlit breytinga og stærða

SKÝRINGAR

| | |
|---|---|
| Mörk svæðis sem tillagan tekur til | - - - - - |
| Bundinn byggingarreitur (að hluta) | ——— |
| Byggingarreitur | - - - - - |
| Byggingarreitur inndreginnar þakhæðar | - - - - - |
| Byggingarreitur kjallara/bílakjallara | - · - · - |
| Byggingarreitur tengigangar | - - - - |
| Ný lóðarmörk | ——— |
| Eldri lóðarmörk | ——— |
| Hæðarlínur | |
| Gólf jarðhæðar | G=5,7 (m.y.s.) |
| Mesta hæð húsa | H=33,8 (m.y.s.) |
| Gólf kjallara | K=1,7 (m.y.s.) |
| Leiðbeinandi staðsetning bílastæða | P |
| Sérstök reiðhjólastæði | HP |
| Fjöldi hæða | H: 2-7 |
| Auðkenni reita | A.......K4 |

Greinargerð og skilmálar eru í sér hefti en helstu breytingar deiliskipulagstillögunnar eru ma.:

- Horfið er frá áformum um að Vísindagarðar verði í einni samfelldri byggingu en í þess stað er byggðin brotin upp í reiti með götum á milli. Á götum er kvöð um almennan akstur.
- Lóðinni er skipt upp í tvo hluta, sunnan og vestan Sæmundargötu sem tengist Eggertsgötu sem mun liggja samfellt að Njarðargötu.
- Svæði Vísindagarða sunnan Sæmundargötu er skipt upp í fimm lóðir, auk sér lóðar sem afmörkuð er fyrir spennistöð Orkuveitu Reykjavíkur.
- Svæði Félagsstofnunar stúdenta vestan Sæmundargötu er fyrir um 300 stúdentaíbúðir á fjórum reitum á einni sameiginlegri lóð.
- Byggingarmagn er aukið nokkuð og settar kröfur um hámarksfjölda bílastæða 1 bílast./60 m²
- Setningin "Eignarhald bygginga á lóðinni skal vera á einni hendi." er felld út en nú er miðað við að eignarhald geti verið á hendi fleiri aðila, enda gert ráð fyrir því í lóðarleigusamningi milli Háskóla Íslands og Reykjavíkurborgar, dags. 27. mars 2006.
- Með deiliskipulagi þessu eru eldri skilmálar felldir úr gildi.

**Skilmálatafla** *(Megin notkun/starfsemi getur flust á milli reita)*

| Reitur | Megin notkun | Lóð m² | Nýtingarhlutfall | m² bygginga (hámark) | þar af 4. hæð (m² hámark) | Bílakjallari (m² hámark) | Bílastæði Fjöldi | Bílastæði m²/stæði |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| A | Fyrirtæki | ~6770 | 1,6 | **11.150** | 1.300 | | 186 | 60 |
| B | Fyriræki | ~5550 | 1,5 | **8.200** | 800 | | 137 | 60 |
| C | Fyrirtæki | ~4700 | 1,3 | **6.300** | 250 | | 105 | 60 |
| D | Háskóli Íslands | ~16900 | 1,3 | **8.650** | 1.200 | | 144 | 60 |
| E | Háskóli Íslands | | | **4.600** | 550 | | 77 | 60 |
| F | Háskóli Íslands | | | **8.500** | 1.100 | | 142 | 60 |
| G | Fyrirtæki | ~15770 | 0,9 | **4.800** | 750 | | 80 | 60 |
| H | Fyriræki | | | **5.900** | 1.000 | | 98 | 60 |
| J | Fyrirtæki | | | **3.800** | 500 | | 63 | 60 |
| G-J | Bílakjallari VHÍ | | | | | 23.500 | | |
| Samtals/meðaltal | | 49690 | 1,2 | **61.900 *** | 7.450 | **23.500** | 1032 | |

*innifalin í þessari tölu eru kjallararými önnur en bílakjallarar

| Reitur | Notkun | Lóð m² | Nýtingarhlutfall | m² bygginga (m² hámark) | Bílastæði Fjöldi | Bílastæði stæði/íb. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| K1 | Stúdentaíbúðir | ~10580 | 1,1 | **2.500-3.500** | 12 | 0,16 |
| K2 | Stúdentaíbúðir | | | | 12 | 0,16 |
| K3 | Stúdentaíbúðir | | | | 12 | 0,16 |
| K4 | Stúdentaíbúðir | | | | 12 | 0,16 |
| Samtals | | | | **12.000** | 48 | |

| Reitur | Notkun | Lóð m² | Nýtingarhlutfall | M² bygginga (m² hámark) | Bílastæði Fjöldi |
|---|---|---|---|---|---|
| E2 | Spennistöð OR | ~20 | 1,0 | **20** | 0 |
| Samtals | | | | **20** | 0 |

Eftirfarandi breyting var gerð á deiliskipulagsuppdrætti í samræmi við umsögn skipulagsstjóra dags. 20. maí 2011:

-Tveir göngustígar inni á lóð stúdenta (K1-K4) felldir út.
-Skuggavarp leiðrétt.

14. júlí 2011
Minniháttar breytingar gerðar á gögnum til samræmis við athugasemdir Skipulagsstofnunar. Þær eru helstar:
-Byggingareitir kjallara skýrðir á uppdrætti og í greinargerð.
-Texti á bls. 24 í greinargerð lagfærður. Ákvæði um rannsóknir á grunnvatnsstöðu áður en byggingarleyfi er gefið út.
-Texti á bls. 18 í greinargerð lagfærður. Skýrari ákvæði um kvöð um almennan akstur á götum innan svæðis.

Sjá nánar í bréfi skipulags- og byggingarsviðs dags. 18 júlí 2011.

Gögn deiliskipulagstilllögunnar eru :

- Deiliskipulagsuppdráttur, nr. 05-01 (þessi uppdráttur)
- Skýringaruppdrættir nr. 05-02 og 05-03
- Greinargerð, útgáfa 1.2

| ÚTGÁFA | TEIKNAÐ | SAMÞYKKT | DAGS |
|---|---|---|---|
| BREYTINGAR | | | |


ASK Arkitektar
Geirsgötu 9
101 Reykjavík
Sími 515 0300
Fax 515 0319
www.ask.is


ASK ARKITEKTAR

**DEILISKIPULAG STURLUGÖTU 2, REYKJAVÍK VÍSINDAGARÐAR HÁSKÓLA ÍSLANDS OG STÚDENTAGARÐAR
ÁÐUR:
(HÁSKÓLI ÍSLANDS -byggingarsvæði A-F)**

VERKEFNI

HEITI TEIKNINGAR: DEILISKIPULAG DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR

MKV. Í A1: 1:2000

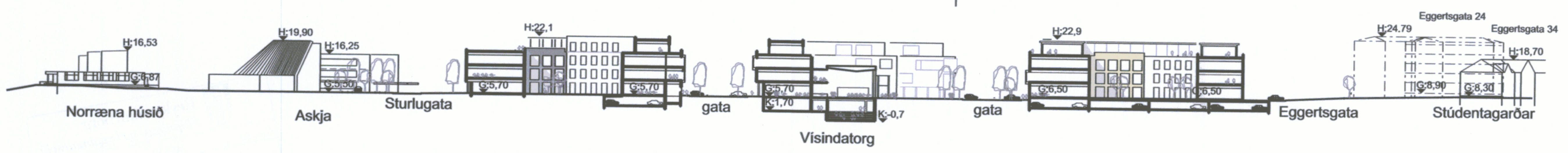
TEIKNAÐ: ASK

DAGS: 15.1.2011

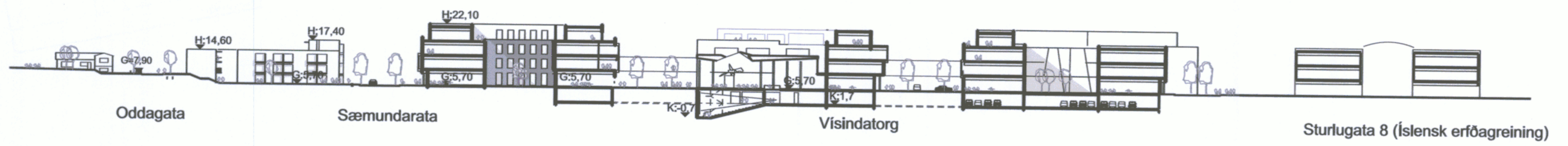
ÚTGÁFA:

VERK NR.: 05141

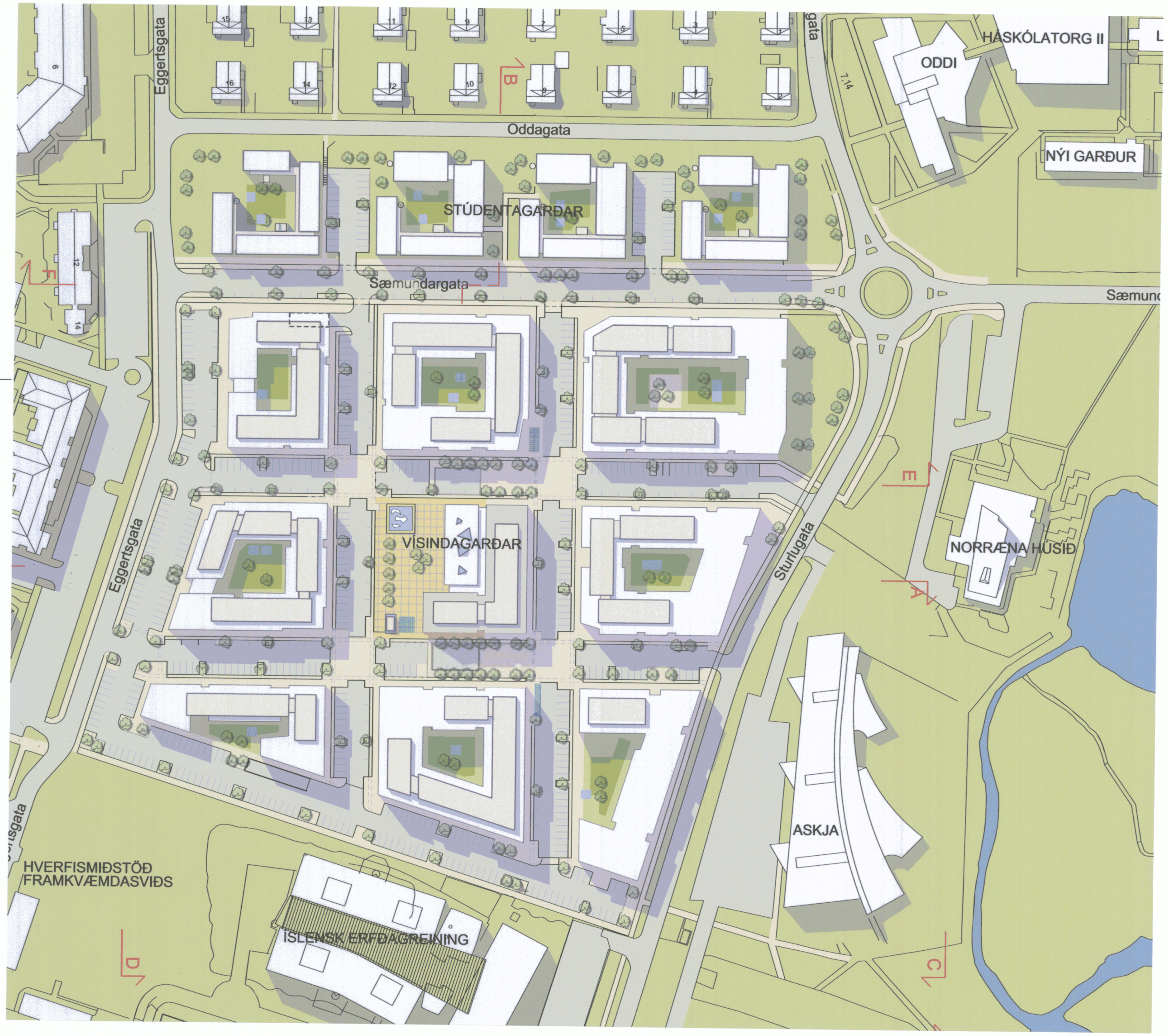
NÚMER TEIKNINGAR: 05-01



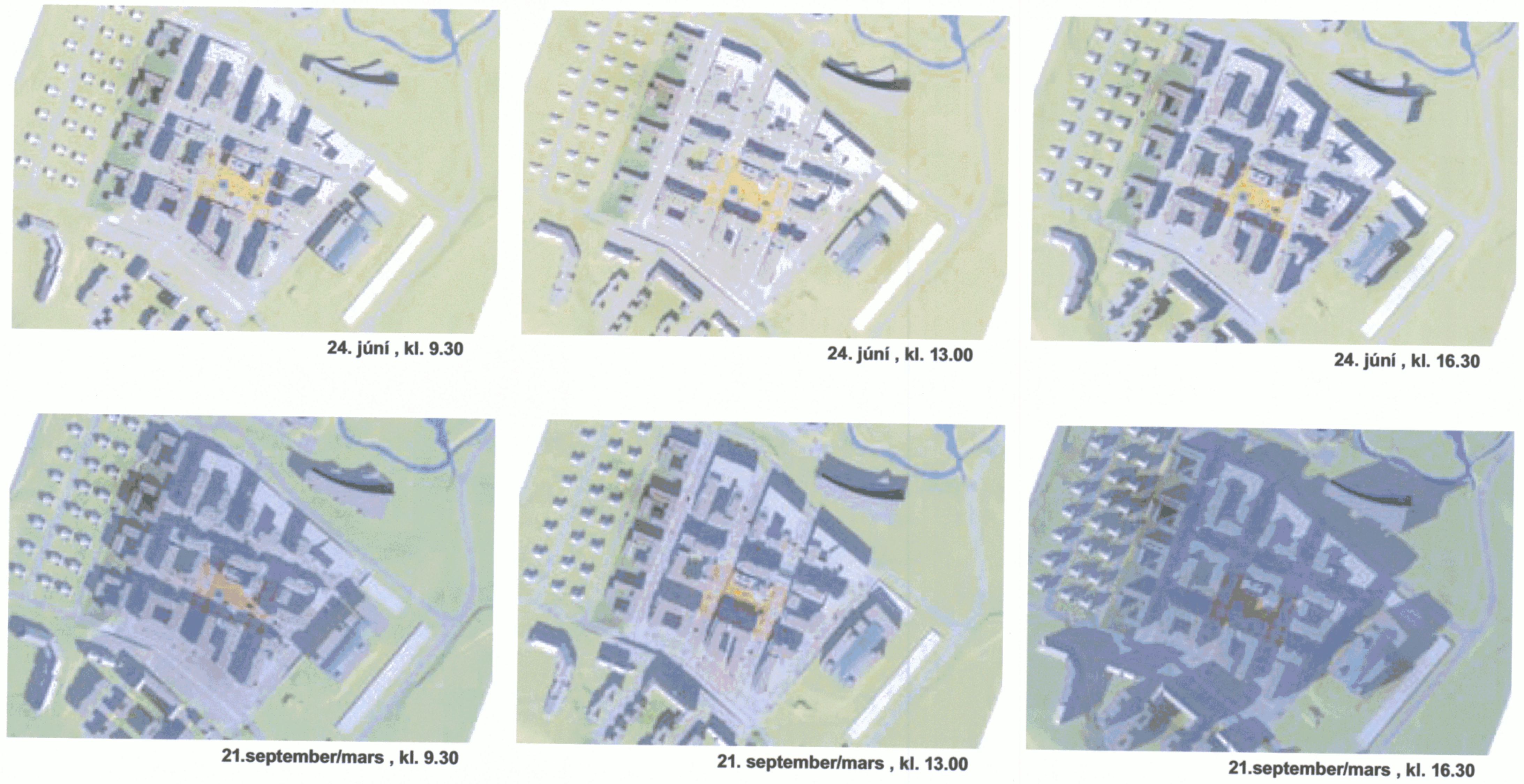

Götumynd/sneiðing A-A




Götumynd/sneiðing B-B




**Deiliskipulagstillaga Sturlugötu 2, Vísindagarðar Háskóla Íslands og Stúdentagarðar (áður austurhluti Háskólalóðar - byggingarsvæði A-F)- skýringarmynd. Mkv. 1.1000**




Skuggavörp júní-september/mars

Yfirlitsmynd - til norð austurs

Sneiðmynd - til norðurs

Frá aðalbyggðingu Háskóla Íslands

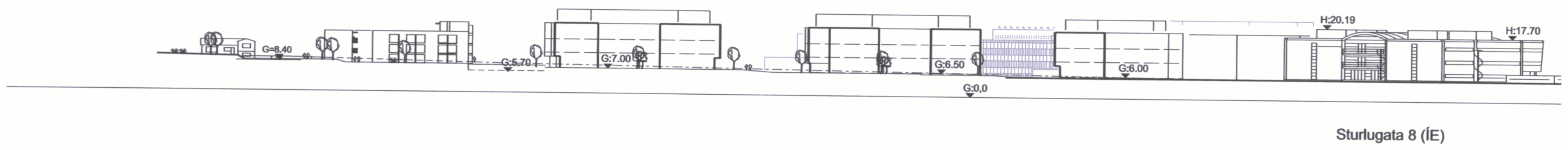
| | | | |
|---|---|---|---|
| ÚTGÁFA | TEIKNAÐ | SAMÞYKKT | DAGS |
| BREYTINGAR | | | |

ASK Arkitektar
Geirsgötu 9
101 Reykjavík
Sími 515 0300
Fax 515 0319
www.ask.is

ASK ARKITEKTAR

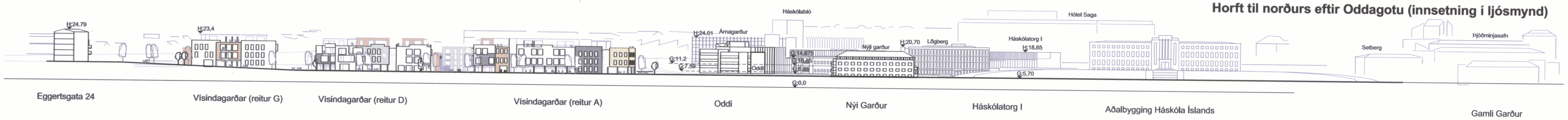
| | |
|---|---|
| VERKEFNI: DEILISKIPULAG STURLUGÖTU 2, REYKJAVÍK VÍSINDAGARÐAR HÁSKÓLA ÍSLANDS OG STÚDENTAGARÐAR ÁÐUR: (HÁSKÓLI ÍSLANDS -byggingarsvæði A-F) | |
| HEITI TEIKNINGAR: DEILISKIPULAG SKÝRINGARUPPDRÁTTUR | MKV. A1: 1:1000/2000 |
| | TEIKNAÐ: ASK |
| | DAGS: 15.1.2011 |
| VERK NR.: 05141 — NÚMER TEIKNINGAR: 05-02 | ÚTGÁFA: |

## Sneiðing/götumynd C-C

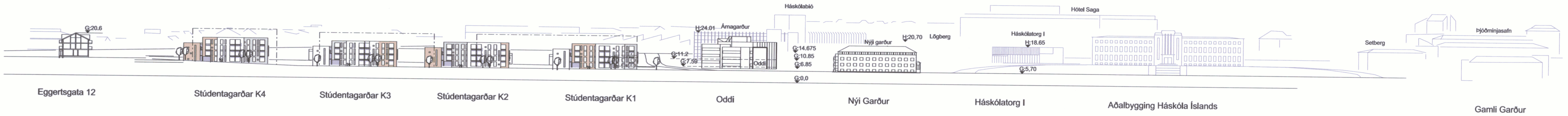



## Sneiðing/götumynd D-D

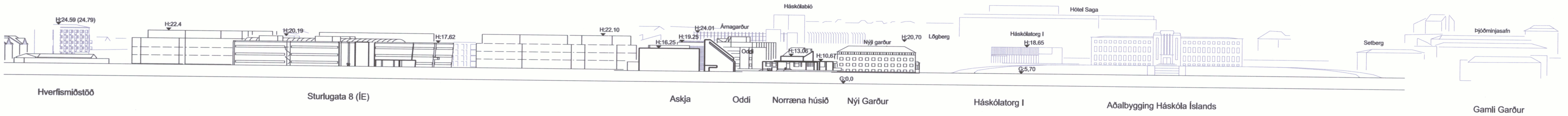
Horft til norðurs eftir Oddagotu (innsetning í ljósmynd)




## Sneiðing/götumynd E-E




## Sneiðing/götumynd F-F




## Sneiðing/götumynd G-G

Frá Hljómskálagarði - til vesturs

| ÚTGÁFA | TEIKNAÐ | SAMÞYKKT | DAGS |
|---|---|---|---|
| BREYTINGAR | | | |

ASK Arkitektar
Geirsgötu 9
101 Reykjavík
Sími 515 0300
Fax 515 0319
www.ask.is

ASK ARKITEKTAR

DEILISKIPULAG STURLUGÖTU 2, REYKJAVÍK
VÍSINDAGARÐAR HÁSKÓLA ÍSLANDS OG STÚDENTAGARÐAR
ÁÐUR:
(HÁSKÓLI ÍSLANDS -byggingarsvæði A-F)
VERKEFNI

HEITI TEIKNINGAR
DEILISKIPULAG
SKÝRINGARUPPDRÁTTUR

MKV. I A1: 1:2000
TEIKNAÐ: ASK
DAGS: 15.1.2011
ÚTGÁFA:

VERK NR.: 05141
NÚMER TEIKNINGAR: 05-03