



Deiliskipulag Sturlugötu 2, Reykjavík

Vísindagarðar Háskóla Íslands og stúdentagarðar
Áður: (HÁSKÓLI ÍSLANDS - byggingarsvæði A-F)

Greinargerð og skilmálar

Útgáfa 1.2

15. janúar 2011



Hér er sett fram tillaga að nýju deiliskipulagi fyrir lóðina Sturlugata 2, á svæði Háskóla Íslands samtals um 6 hektarar að stærð.

Megininntak deiliskipulagstillögunnar er fjögurra hæða byggð fyrir Vísindagarða HÍ, þar af er fjórða hæðin inndregin. Byggingarmagn á lóð Vísindagarða er um 61.900 m², nýtingarhlutfall 1,2. Einnig er gert ráð fyrir 300 íbúðareiningum fyrir stúdenta á vesturhluta lóðarinnar á tveimur til fjórum hæðum. Byggingarmagn á lóð Félagsstofnunar stúdenta er um 12000 m², nýtingarhlutfall 1,1. Gert er ráð fyrir þétu götuneti og randbyggð.

Bílastæðakröfur á lóð Félagsstofnunar eru 0,16 stæði á íbúðareiningu en eitt bílastæði á hverja 60 m² bygginga hjá Vísindagörðum. Heildarfjöldi bílastæða á svæðinu verður 1092, þar af 618 stæði í bilageymslum neðanjarðar.

Vísindagarðar Háskóla Íslands eru með lóðina til ráðstöfunar samkvæmt samningi við Háskóla Íslands.

Deiliskipulagstillagan er sett fram á 3 uppdráttum í mkv. 1:2000 og 1:1000; yfirlitsteikningar, stærðartöflur, sneiðingar og þrívíddarmyndir. Deiliskipulaginu fylgir einnig greinargerð þessi og eru uppdrættirnir smækkaðir í lok greinargerðar.

Ekki er þörf á því að gera lýsingu á deiliskipulagstillögunni þar sem tillagan var mjög langt komin þann 1. janúar 2011. Almennur kynningarfundur var haldinn þriðjudaginn 25. janúar 2011 og var hann auglýstur í dagblöðum, auk þess sem næstu nágrönnum var sent bréf með upplýsingum um fundinn. Gerð er breyting á Aðalskipulagi Reykjavíkur samhliða gerð nýs deiliskipulags. Deiliskipulagstillagan samræmist meginforsendum Aðalskipulags um skipulagssvæðið, en breyting er gerð á AR varðandi nemendaíbúðir á svæðinu og er hún auglýst samhliða deiliskipulaginu.

Deiliskipulagið þarf ekki að fara í umhverfismat af eftirfarandi ástæðum:

- Tillagan er ekki þess efnis að lög geri kröfur um umhverfismat.
- Ekki er verið að auka byggingarmagn skv. tillögunni, umfram það sem Aðalskipulag Reykjavíkur heimilar.
- Í umhverfimati má gera ráð fyrir að aðallega yrði tekið á vatnsbúskap Vatnsmýrarinnar, en tekið er á þeim þáttum í skilmálum og greinargerð deiliskipulagstillögunnar.

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.

Með deiliskipulagi þessu falla niður skilmálar deiliskipulags sem samþykkt var í borgaráði 14. maí 2002.



Skipulagsráðgjafar

ASK arkitektar
Landslag, landslagsarkitektar
EFLA verkfræðistofa

Samþykkt deiliskipulags

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 borgaráði þann 9. júní 2011.

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

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20_.

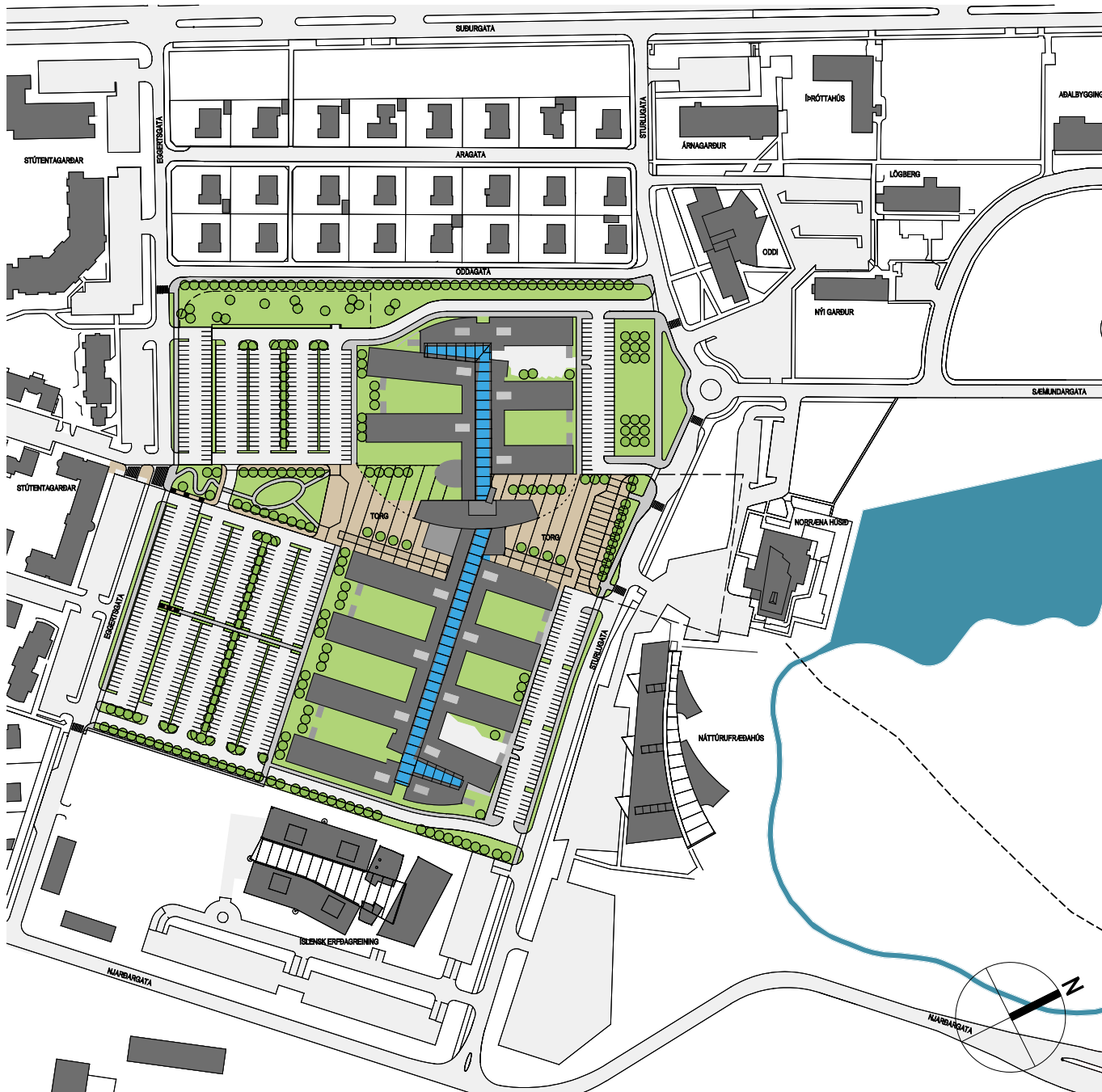


Vísindagarðar Háskóla Íslands - Deiliskipulagstillaga 15.1.2011



Efnisyfirlit

Forsaga	6
Hvað eru Vísindagarðar	8
Vatnsmýrin	10
Vatnsmýrarsamkeppni	12
Endurskoðað deiliskipulag-Sturlugata 2	14
Skipulagsskilmálar	16
Almennir hönnunarskilmálar	22
Vísindagarðar - sérskilmálar	24
Stúdentagarðar - sérskilmálar	26
Umhverfis- og samgöngustefna (skilmálar)	28
Vistvæn hönnun/skipulag	30
Uppdrættir	32



Deiliskipulag í gildi (skýringarmynd og þrívíddarmyndir)
Samþykkt í borgarráði 14. maí 2002

Forsaga

Árið 2001 var skipuð nefnd, Skipulags- og húsnæðisnefnd Háskóla Íslands, til að huga að byggingu vísindagarða við Háskóla Íslands. Í nefndinni voru fulltrúar úr ýmsum deildum Háskólans og voru ASK arkitektar fengnir til samstarfs vorið 2001. Markmið var að skilgreina þarfir og móta hugmyndir að byggingu Vísindagarða og skoða möguleika á að fá borgaryfirvöld til að endurskoða nýtingarhlutfall á viðkomandi reit. Í gildi var deiliskipulag samþykkt 28. september 1999 sem gerði ráð fyrir um 30 þúsund fermetra byggingarmagni og allt svæðið skilgreint sem ein lóð sem skipt var upp í afmörkuð byggingarsvæði A-H.

Fyrsti áfanginn var að vinna að nýju deiliskipulagi af svæðinu. Vinnan stóð yfir um nokkurra mánaða skeið og var haft náið samstarf við borgaryfirvöld og nágretta og haldnir fundir með erlendum ráðgjöfum og tekið þátt í fjölmörgum málþingum tengdum efninu.

Nýtt deiliskipulag var samþykkt í borgarráði 14. maí 2002 og auglýst í B-deild Stjórnartíðinda 24. janúar 2003. Í kjölfarið var afmörkuð lóðin Sturlugata 2 á því svæði sem í eldra deiliskipulagi var auðkennt sem byggingarsvæði A-F. Lóðarstærð var áætluð um 73.000 m², hámarksbyggingarmagn 50.000 m² auk kjallara og nýtingarhlutfall 0,7. Við nánari afmörkun lóðarinnar síðar minnkaði lóðin í 68.191 m².

Byggingum, samkvæmt deiliskipulaginu, er í meginatriðum komið fyrir nyrst á lóðinni en á syðri hlutanum eru bílastæði, að mestu á landi, en 2ja hæða opnar bílageymslur í jöðrum. Skipulagið gerir ráð fyrir sameiginlegri, yfirbyggðri götu sem tengir saman byggingar sem hýsa eiga hina ýmsu starfsemi. Gert er ráð fyrir einum megin inngangi. Ekkert varð úr framkvæmdum samkvæmt þessu skipulagi.

Árið 2007 var ákveðið að taka upp vinnu við Vísindagarða á ný. Nú voru uppá borði ný sjónarmið um uppbyggingu og hugmyndafræði byggðarinnar. Mikilvægt þótti að brjóta upp byggðina og einfalda þannig áfangaskipti. Óskað var eftir fjölbreyttara yfirbragði og meira svigrúmi til aðlögunar byggðar að starfsemi. Einnig voru uppi auknar kröfur um bílastæði neðanjarðar. Síðar í ferlinu komu upp óskir um stúdentaíbúðir á svæðinu auk þess sem reynt var að aðlaga skipulagið yfirbragði vinningstillögu Vatnsmýrarskipulags. Helstu rök fyrir aukinni nýtingu svæðisins eru ma.:

- hagkvæmt þykir að vera með stúdentaíbúðir innan svæðis
- blöndun íbúða og starfsemi dregur úr umferð
- í samþykktu skipulagi var helmingur lóðar lagður

undir opin bílastæði.

- lóðin er verðmæt og miðlægt staðsett
- Háskóli Íslands er með starfsemi víða í borginni og hagstætt að þetta starfsemin á Háskólasvæðinu

Skoðaðar hafa verið ýmsar tillögur og þær ræddar í stjórn Vísindagarða og kynntar borgaryfirvöldum á ýmsum stigum. Tók skipulagið miklum breytingum í þessu ferli. Síðla árs 2008 var skipaður vinnuhópur með fulltrúum Skipulags- og byggingasviðs Reykjavíkur og Vísindagarða til að vinna að lokafrágangi deiliskipulagsins. Tillaga sú sem nú liggur fyrir er árangur þeirrar samvinnu.

Aðalskipulag

Í aðalskipulagi Reykjavíkur 2001-2024 m.s br. er svæði Háskóla Íslands skilgreint miðsvæði sem er ætlað undir þróun og uppbyggingu vísindagarða. Miðsvæði samkvæmt skipulagsreglugerð heimila íbúðarhúsnæði ef aðstæður leyfa. Í nýrri breytingu aðalskipulags er sérstaklega fjallað um þetta svæði og er bætt við töflu 1 og 2 í greinagerð ákvæði sem heimilar byggingu allt að 300 nemendaíbúða.





Hvað eru Vísindagarðar?

Vísindagarðar eru þyrpingar þekkingarfyrirtækja sem staðsett eru í eða við háskólaumhverfi. Markmið með uppbyggingu slíkra garða er að skapa öflugt nýsköpunar- og viðskiptaumhverfi sem skapar fyrirtækjum og viðkomandi háskólum samlegðaráhrif, báðum til hagsbóta. Vísindagarðar gegna víðast í vestrænum samfélögum stóru og sívaxandi hlutverki við að efla og auka framþróun þekkingarhagkerfisins og draga að sér ungt menntað vinnuafli sem er mikilvægasta auðlindin í þekkingarhagkerfi framtíðarinnar.

Vísindagarðar eru frábrugðnir venjulegu fyrirtækjaumhverfi og sérhönnuðu fyrirtækjaumhverfi að því leyti að í þeim er skapað samfélag háskóla, þekkingarfyrirtækja og rannsóknarstofnana sem leggja hvert öðru lið með sambúðinni og byggja upp styrkleika heildarumhverfis sem er meiri en samanlagður styrkleiki þeirra sem einstök fyrirtæki. Alls staðar í

þróðum vestrænum þjóðfélögum er nú litið til slíkra þekkingarþyrpinga sem öflugar aðferðar til að hraða og efla nýsköpun.

Háskóli Íslands er langöflugasti og stærsti rannsóknarháskóli landsins. Hann er staðsettur í miðborgarumhverfi, en þetta tvennt skapar kjöraðstæður fyrir þróun nútímalegra vísindagarða. Háskólinn hefur hlutverki að gegna við miðlun þekkingar til atvinnulífs í þeim tilgangi að efla samkeppnishæfni. Markmið með Vísindagörðum er að gefa fleiri fyrirtækjum og stofnunum kost á að staðsetja sig í háskólaumhverfi þar sem samlegðaráhrif atvinnulífs og rannsóknastofnana fá að njóta sín. Með Vísindagörðum er stuðlað að nýsköpun og frumkvöðlastarfsemi, byggð brú milli háskólasamfélagsins og atvinnulífsins og þannig stuðlað að aukinni verðmætasköpun.



Vísindagarðar í Evrópu
(Samantekt Milken Institute 1999)



Horft til suðurs yfir Þorfinnstjörn

Vatnsmýrin

Vatnsmýrin er um margt sérstök í borgarlandinu. Hún er mikilvæg fyrir fuglalíf sem þróast hefur á Tjarnarsvæðinu. Sérstaka aðgæslu verður að sýna við framkvæmdir á skipulagssvæðinu vegna nálægðar við friðland Vatnsmýrarinnar.

Tjörnin og Vatnsmýrin voru sett á náttúruminjaskrá 1981 og 1984 ákvað Borgarstjórn Reykjavíkur að tilhlutan Umhverfismálaráðs Reykjavíkur að stofna til friðlands í hluta af Vatnsmýrinni. Friðlandið var afmarkað í Aðalskipulagi Reykjavíkur 1984-2004 og var borgarfriðun sett á Tjörnina ásamt hluta af Vatnsmýrinni, sem var skilgreind sem friðland fyrir fugla (Borgarskipulag Reykjavíkur og Borgarverkfræðingurinn í Reykjavík, 1988). Afmörkun friðlandsins var breytt í Aðalskipulagi Reykjavíkur 1990-2010 og þar komu fram tillögur sem gerðu ráð fyrir að friðlandið yrði afmarkað með síkjum svo að koma mætti í veg fyrir umgang á varptíma. Stefnt er að því að innan síkis verði villtur, náttúrlegur gróður óhreyfður og ekki hirtur. Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2001-2024 var borgarfriðun breytt í hverfisvernd. Nú þegar er beitt aðgerðum til verndar vatnsbúskapnum með olíuskiljum og púkkgryfjum og verður að huga

sérstaklega að varnaraðgerðum þegar til framkvæmda á jaðarsvæðum kemur. Kvöð er um að lóðareigendur leiði ofanvatn í jörðu til að viðhalda grunnvatnsstöðu eins og kostur er. Ofanvatnskerfi OR mun taka við yfirfallsvatni þegar siturmannvirki innan lóða hafa ekki undan. Lóðarhöfum er eingöngu heimilt að nýta yfirföll að ofanvatnskerfi OR í undantekningartilfellum. Lóðareigendur skulu hreinsa ofanvatn td. í tjörnum eða púkkgryfjum áður en því er veitt í ofanvatnskerfi. Gert skal grein fyrir þeim ráðstöfunum með byggingarleyfisumsókn og þær hljóta samþykki byggingaryfirvalda.

Vatnasvið Vatnsmýrar

Landið er (gömul) mýri og eru Askja, Norræna húsið og bygging Íslenskrar erfðagreiningar einu byggingar norðan Eggertsgötu.

Ítarlegar jarðvegsrannsóknir voru gerðar vegna byggingar Öskju og húss Íslenskrar erfðagreiningar. Verkfræðistofan Línuhönnun (nú EFLA) gerði rannsóknirnar fyrir báðar byggingarnar og kemur fram að aðstæður voru sambærilegar. Gera þarf slíkar rannsóknir

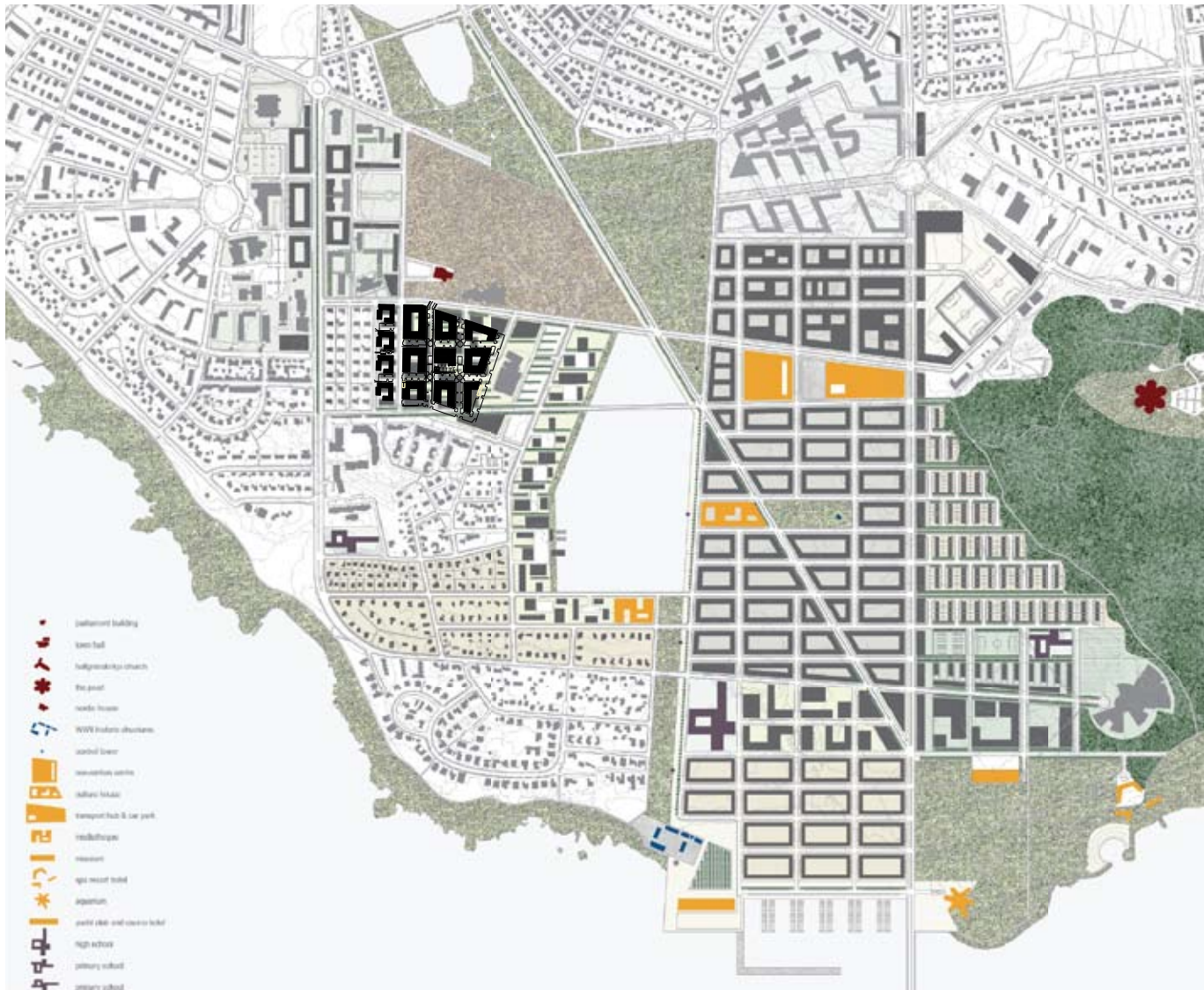
vegna fyrirhugaðra Vísindagarða á skipulagssvæðinu, td. könnun á grunnvatnsstöðu, sigeiginleikum mýrarinnar og burðarhæfum botni. Gera má þó ráð fyrir að svipaðar aðstæður gildi á skipulagssvæðinu. Kannanir sýndu 4 - 5 metra þykka mýri yfir syltar- eða fínsandslagi sem mynda þéttan botn. Mýrin er ekki burðarhæf, en hægt er að grunda á syltarlaginu. Miðað við hefðbundna grundun á púða er ekki gert ráð fyrir vandamálum vegna grundunar á þessu lagi. Bílastæði mætti þó grunda á mýrinni ef þess er gætt að fyllingar verði láttnar síga á byggingartíma.

Grunnvatnsmælingar á lóð Íslenskrar erfðagreiningar sýndu að staða grunnvatns var í kótum frá 4,06 upp í 4,83, misjafnt eftir dögum í apríl 2000. Staða grunnvatns á skipulagssvæðinu hefur sennilega verið svipuð en lækkað hugsanlega eitthvað vegna framkvæmdanna.

Verndun grunnvatnsstöðu

Við allar framkvæmdir skal gæta þess að raska ekki grunnvatnsstöðu svæðisins.

Í almennum skipulagsskilmálum á bls. 20 eru sérstök ákvæði um verndun grunnvatns og meðferð ofanvatns.



Verðlaunatillaga úr Vatnsmýrarsamkeppni 2008
 Tillaga að deiliskipulagi Vísindagarða felld inn

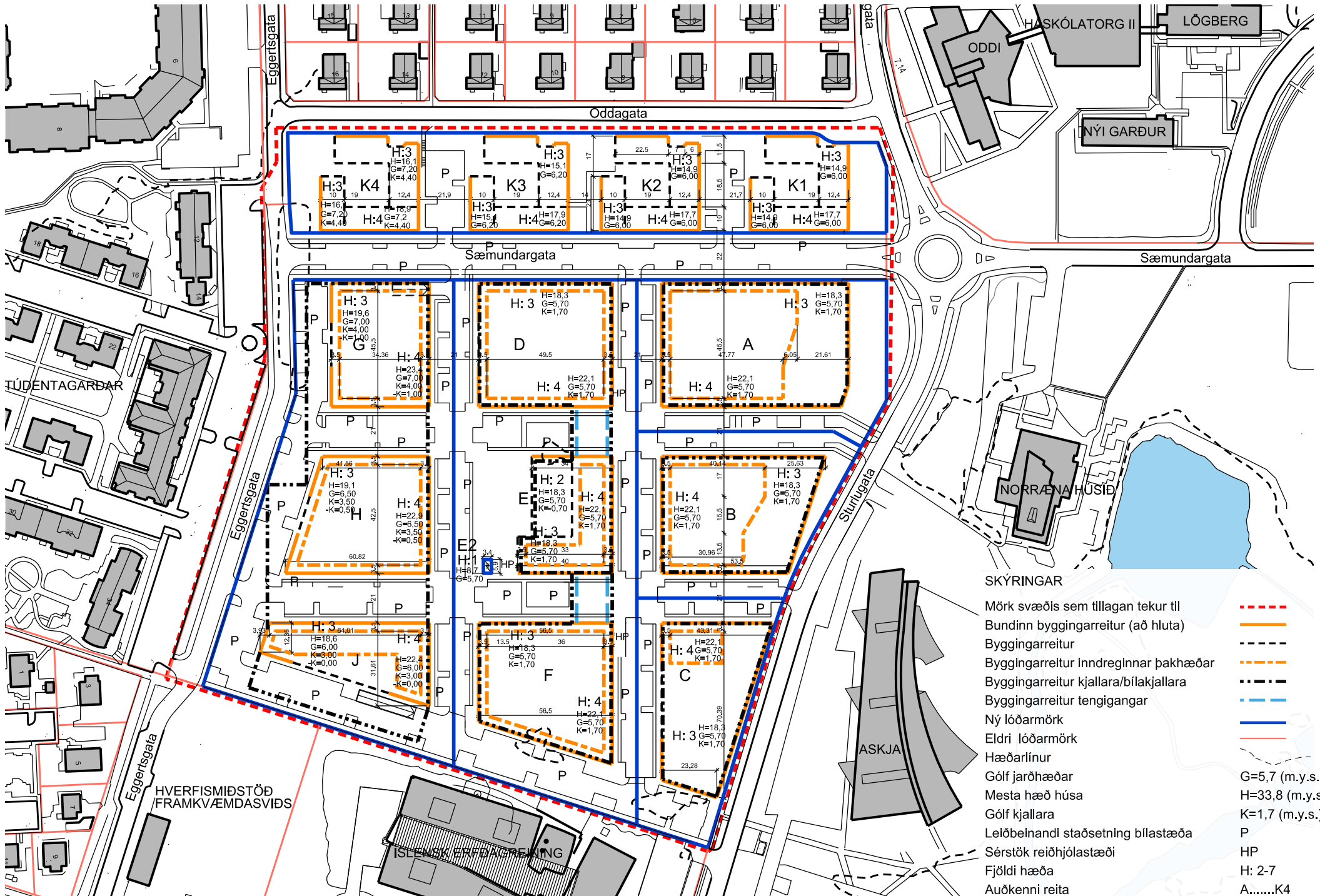
Vatnsmýrarsamkeppni

Árið 2006 stóð Reykjavíkurborg fyrir opinni alþjóðlegri samkeppni um skipulag Vatnsmýrarinnar. Niðurstaða lá fyrir í byrjun árs 2008. Vinningstillagan gerir m.a. ráð fyrir því að Hljómskálagarðurinn verði stækkaður til suðurs og Hringbrautin sett í stökk. Í tillögunni er lagt til að byggð verði þétt en lágreist borgarbyggð og ný tjörn mynduð í Vatnsmýri.

Yfirbragð byggðarinnar samkvæmt verðlaunatillögunni er nokkuð strangt, randbyggð í hverfum, sambærilegum skipulagshugmyndum Einars Sveinssonar frá 1937 sem

byggðu á klassískum rótum skipulags Reykjavíkur frá 1927.

Í verðlaunaskipulaginu felast ákveðnar stefnur og markmið sem borgaryfirvöld vildu kanna hvort hægt væri að hafa hliðsjón af við skipulag Vísindagarða. Nokkur vinna fór í að skoða hugmyndir þar að lútandi, en segja má að ákveðinn samhljómur sé með reitaskiptingu Vísindagarða og hugmyndum um aðra uppbyggingu í Vatnsmýrinni.



- SKÝRINGAR**
- Mörk svæðis sem tillagan tekur til - - - - -
 - Bundinn byggingarreitur (að hluta) - - - - -
 - Byggingarreitur - - - - -
 - Byggingarreitur inndreginn 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 reiðhjólstæði HP
 - Fjöldi hæða H: 2-7
 - Aðkenni reita A.....K4

Skipulagsuppráttur mkv. 1:4000

Endurskoðað deiliskipulag - Sturlugata 2

Ferli

Deiliskipulagið er unnið á vegum Vísindagarða Háskóla Íslands ehf. Lagðar voru formlega fram tillögur til borgaryfirvalda í nóvember 2007 þar sem skipulag var í meginatriðum óbreytt frá skipulaginu 2003. Fjöldi samráðs- og kynningarfunda hafa síðan verið haldnir með borgaryfirvöldum og starfsfólki á svæðinu. Í framhaldi þeirra funda og í samvinnu við samstarfshóp Skipulags- og byggingasviðs Reykjavíkur og Vísindagarða tók tillagan ýmsum breytingum þar til hún endaði í því formi sem hér er kynnt.

Skipulagsgögn

Skipulagstillagan er sett fram á einum uppdrætti í mælikvarða 1:2000 með skýringum og úrdrætti úr greinargerð og yfirliti yfir helstu stærðir. Tillögunni fylgja skýringaruppdrættir með sneiðingum og þrívíddarmyndum. Að auki er gefin út greinargerð þessi þar sem málið er krufið frekar og nánari skýringar gefnar á ýmsum þáttum skipulagsins.

Landnotkun - aðalskipulag

Aðalskipulag Reykjavíkur 2001-2024 gerir ráð fyrir töluverðri uppbyggingu í Vatnsmýrinni. Í og við Vatnsmýrina eru nú þegar helstu þekkingarstofnanir landsins og er eitt af markmiðum skipulagsins að skapa þróunarsvæði fyrir rannsóknir, hátækni, líftækni og önnur þekkingarfyrtæki. Nú þegar er hafin bygging Háskólans

í Reykjavík í austurhluta Vatnsmýrarinnar, en þar er gert ráð fyrir uppbyggingu fyrir rannsóknir og hátækni í samræmi við aðalskipulag.

Svæðið er merkt M5 á aðalskipulagsuppdrætti sem þýðir miðsvæði sem rúma fyrst og fremst fjármála-, hátækni- og þekkingarfyrtæki, rannsóknarstarfsemi, hótél og þjónustu tengd þessari starfsemi.

Í aðalskipulagi eru ákvæði sem heimila byggingu allt að 300 nemendaíbúða á svæðinu skv. breytingu á aðalskipulagi sem auglýst er samhliða þessu skipulagi.

Skipulagssvæðið

Skipulagssvæðið afmarkast af Oddagötu í vestur, Sturlugötu í norður, lóð Íslenskrar erfðagreiningar í austur og Eggertsgötu í suður.

Til vesturs og suðurs er íbúðabyggð, annars vegar í lágrestum einbýlishúsum (prófessorabústaðir) og hins vegar stúdentaíbúðir í 3ja-4ra hæða byggingum. Til norðurs er háskólasvæðið með Öskju og Norræna húsið í öndvegi. Starfsemi umlykjandi byggðar tengist að mestu Háskóla Íslands og tengdri starfsemi.

Svæðið er í dag að hluta nýtt sem bílastæði til bráðabrigða en að öðru leyti óhreyft.



Yfirlitsmynd, Askja til vinstri





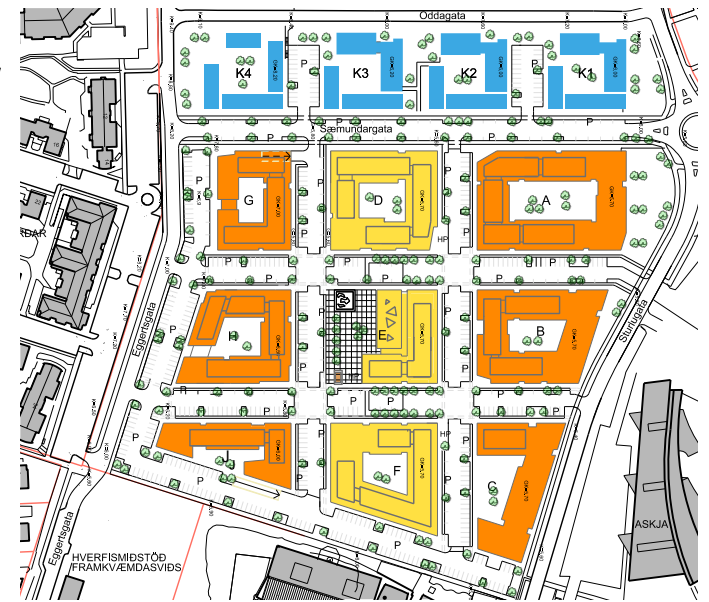
Starfsemi

- Stúdentabúðir
- Upplýsingatækni
- Verkfræði- og náttúruvísindi
- Líftækni
- "Vísindatorg"

Háskóli/stofnanir

- Fyrirtæki/stofnanir
- Háskólastarfsemi

Markmið er að beina ákveðnum þáttum tækni- og rannsóknageirans inn á ákveðin svæði Vísindagarða. Starfsemi Háskólans tengist þessum svæðum og myndar Vísindatorg miðsvæðis.



Skipulagsskilmálar

Markmið með nýrri deiliskipulagstillögu er sem fyrr að þessi hluti háskólasvæðisins verði glæsilegur og áhugaverður staður í höfuðborginni og öflugur tengiliður Háskóla Íslands við væntanlega byggð í Vatnsmýrinni. Gert er ráð fyrir blöndu háskólastarfsemi og tengdra fyrirtækja. Lóðinni (Sturlugötu 2) er skipt upp í tvo hluta, annars vegar fyrir Vísindagarða og hins vegar fyrir studentagarða. Heimilt er að starfrækja á svæði Vísindagarða stofnanir og fyrirtæki á sviði rannsókna, vísinda og þekkingar sem hafa hag af staðsetningu á háskólasvæðinu, leggja háskólastarfseminni lið með nálægð sinni eða tengjast henni. Á lóð studentagarða (reitir K1-K4) er einungis heimilt að byggja íbúðir fyrir stúdenta og íbúðir sem tengjast starfsemi Háskólans. Með markvissri uppbyggingu íbúðahúsnæðis, vinnustaða, háskóla og

almennri þjónustu er sóst eftir sjálfbærnu borgarsamfélagi. Heimilt er að starfrækja matvöruverslun á svæðinu. Vísindagarðar eru að jafnaði 3ja hæða, en heimild er til að byggja indregna 4. hæð innan merktra byggingareita. Þéttleiki skipulags gefur möguleika á að starfsemi dreifist milli reita með göngubrúum. Reitaskipting einfaldar áfangaskiptingu en byggingar mynda randbyggð að götu. Miðsvæðis er skjólgott hverfistorg í tengslum við þjónustubyggingu Háskólans. Innan svæðisins eru gróðursett borgartré. Fyrirhuguð er stofnun "byggingaráðs" Vísindagarða Háskóla Íslands. Ráðið mun fjalla um byggingaáform á mismunandi reitum og vera til leiðsagnar og ábendinga um að áform séu í anda þess heildarsvips sem lagt er upp með á svæðinu.

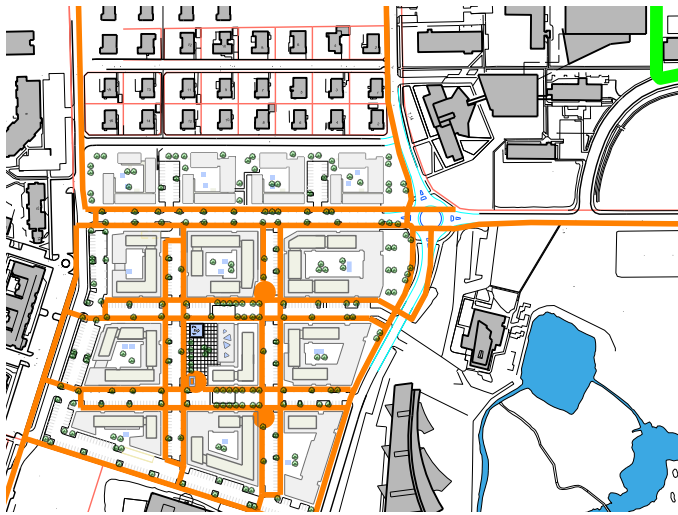


Tíðni vindáttá.

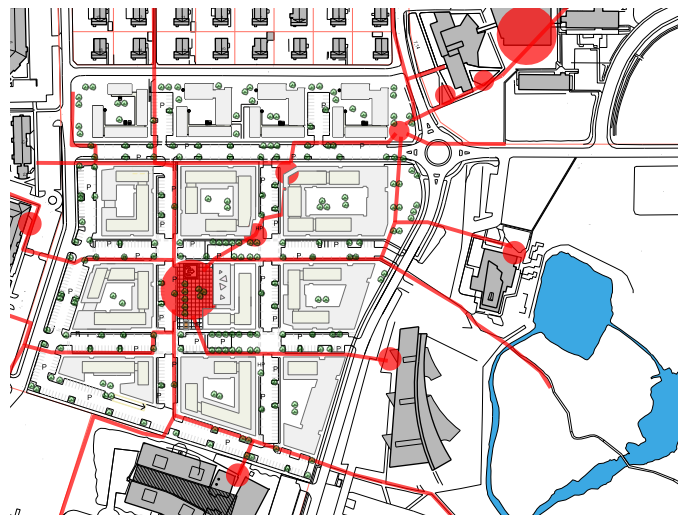
Meðalvindhraði er mestur í norðanátt (tæplega 8 m/sek), en minnstur í norð-austanátt (tæplega 4 m/sek). Meðalvindhraði austanáttar er tæplega 6 m/sek.

(Mælingar Veðurstofu Íslands 2006)

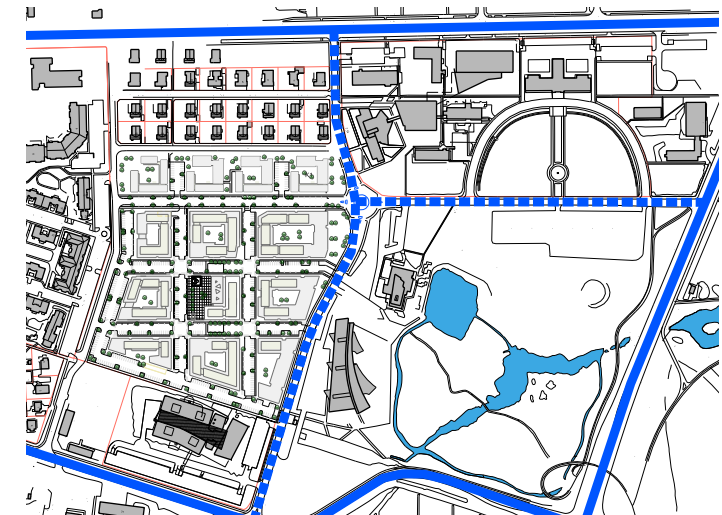
Vindrós, Reykjavíkurflugvöllur mars 2001-janúar 2006.



Reyðhjólaleiðir
Sérstakar reiðhjólageymslur merktar inn



Gönguleiðir



Æskilegar leiðir almenningsvagna



24. júní kl. 13.00



21. sept. kl. 13.00

Skuggavarp

Skilmálatafla

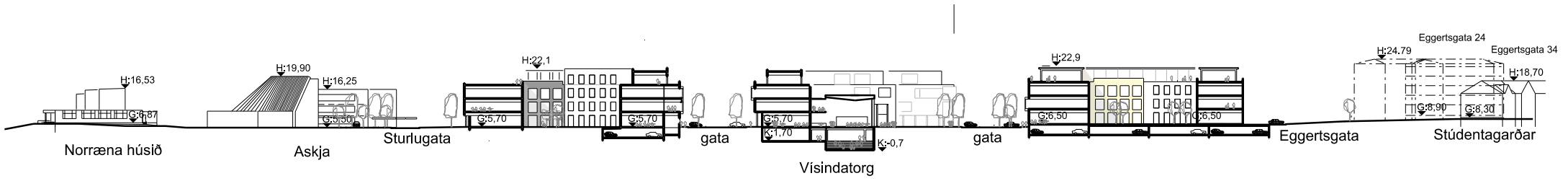
BYGGINGARMAGN / BÍLASTÆÐI								
Reitur	Megin notkun	Löð m ²	Nýtingarhlutfall	m ² bygginga (hámark)	þar af 4. hæð (m ² hámark)	Bílakjallari (m ² hámark)	Bílastæði	
							Fjöldi	m ² /stæði
A	Fyrirtæki	~6770	1,6	11.150	1.300		186	60
B	Fyriræki	~5550	1,5	8.200	800		137	60
C	Fyrirtæki	~4700	1,3	6.300	250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

*innifalin í þessari tölu eru kjallararými önnur en bílakjallarar

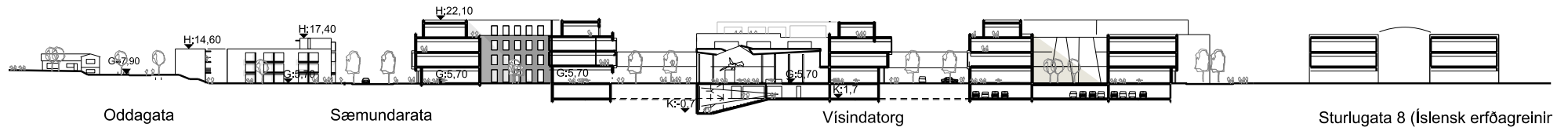
BYGGINGARMAGN / BÍLASTÆÐI								
Reitur	Notkun	Löð m ²	Nýtingarhlutfall	m ² bygginga (m ² hámark)			Bílastæði	
							Fjöldi	stæði/lb.
K1	Stúdentaíbúðir						12	0,16
K2	Stúdentaíbúðir	~10580	1,1	2.500-3.500			12	0,16
K3	Stúdentaíbúðir						12	0,16
K4	Stúdentaíbúðir						12	0,16
Samtals				12.000			48	

BYGGINGARMAGN / BÍLASTÆÐI								
Reitur	Notkun	Löð m ²	Nýtingarhlutfall	M ² bygginga (m ² hámark)			Bílastæði	
							Fjöldi	
E2	Spennistöð OR	~20	1,0	20			0	
Samtals				20			0	

Megin notkun/starfsemi reita A-J getur flust á milli reita



Sneiðing A - A



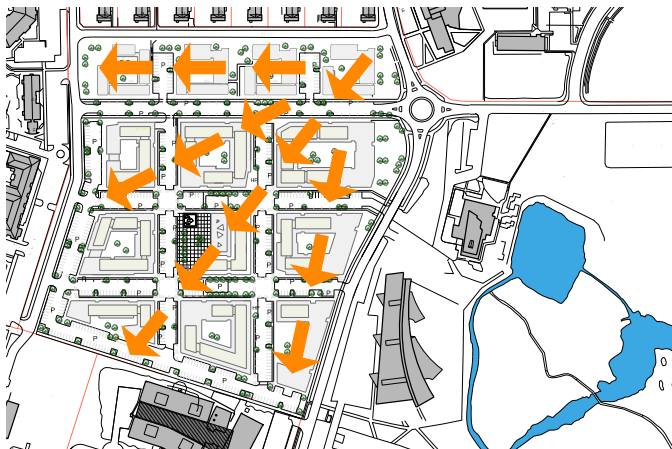
Sneiðing B - B



Horft til suð-austurs eftir Sturlugötu



Yfirlit



Uppbyggingaráætlun

Gert er ráð fyrir að framkvæmdir hefjist nyrst á svæðinu.

torgsins með götugögnum, yfirborðsmeðhöndlun og gróðri.

Lýsing

Almenn lýsing ss. götulýsing skal vera látlaus og taka tillit til að um þröngar götur er að ræða. Samræma skal gerðir ljósastaura og miða við að heildarmynd verði góð. Lýsing bygginga skal vera hógvær og taka tillit til að byggingar standa þétt.

Aðgengi hreyfihamlaðra og sjónskertra

Aðgengi hreyfihamlaðra og sjónskertra skal vera gott, bæði að starfsemi og þjónustu. Þar sem tröppur eru eða aðrar upphækkningar, skal leysa hæðamun, þar sem fólk á að geta komist leiðar sinnar, með skábrautum eða lyftu.

Sorp og sorpgeymslur

Hver reitur innan Vísindagarða skal sjá um sorp innan reits. Sorpgeymslur skulu vera innbyggðar í byggingar. Allur úrgangur skal meðhöndlast á viðeigandi hátt í samræmi við lög og reglur um förgun og eyðingu úrgangs.

Við hönnun skal miða við að aðstaða bjóði upp á flokkun á öllu sorpi.

Sorpgeymslur skulu að öðru leyti vera í samræmi við 84. gr. byggingareglugerðar og taka mið af rýmisþörf.

Grunnvatn

Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur fer með vöktun í Vatnsmýrinni og tjörnum henni tengdri.

Gæta verður þess á framkvæmdatíma að ekki sé raskað grunnvatnsstöðu svæðisins. Áður en hafist er handa við framkvæmdir skal gerð jarðvegskönnun og könnuð staða grunnvatns. Gera verður grein fyrir aðgerðum til verndunar grunnvatnsstöðu á aðaltekningum og fá þær samþykktar hjá byggingaryfirvöldum.

Ofanvatn

Ofanvatn skal meðhöndlað þannig að líkt sé eftir ferlum

náttúrunnar, t.d. síað gegnum jarðveginn eða púkk. Öllu ofanvatni skal skilað í grunnvatn eftir hreinsun til að tryggja að grunnvatnsstaða og vatnsbúskapur raskist ekki og lífríki Vatnsmýrar haldist óbreytt eða batni. Markmið er að bæta vatnsgæði í Vatnsmýrinni og tjörnum henni tengdri. Uppbygging í Vatnsmýri skal vera í samræmi við markmið Aðalskipulags Reykjavíkur um verndun lífríkis Vatnsmýrar og Tjarnarinnar

Gripa skal til ráðstafana til að tefja framrás þakvatns sem mest. Það er hægt að gera með því að nota gras á þök, leiða þakvatn í tjarnir innan reita og skila þaðan til grunnvatns innan lóðar. Gerð er krafa um að þakefni, utanhússklæðningar og útimálning séu sink-, kopar- og blýfrí. Á mælublöðum koma fram kvaðir um ofanvatnsmeðhöndlun. Framkvæmdaraðila er skylt að gera nákvæma grein fyrir ráðstöfunum vegna þessa á hönnunarstigi og leita samþykkis borgaryfirvalda áður en til framkvæmda kemur. Í byggingarleyfisumsókn skal gera grein fyrir aðferðum við meðhöndlun ofanvatns.

Veitur og lagnir

Í dag liggja fráveitulagnir þvert yfir skipulagssvæðið frá Sturlugötu að Eggertsgötu. Gert er ráð fyrir að þær verði fluttar og lagðar eftir Sæmundargötu til suðurs eða við lóðamörk Sturlugötu 2 og Sturlugötu 8 (hús íe). Koma þarf upp spennistöð um miðbik svæðisins, en hugsanlegt er að spennistöð verði sett upp til bráðabrigða við Sæmundargötu til að anna fyrstu áföngum uppbyggingar. Nægilegt magn er af heitu og köldu vatni til að anna svæðinu fullbyggðu.





(Reitur D)

(Reitur A)

Ásýnd, horft til vesturs
Nýir stúdentagarðar í fjarska



(Stúdentaíbúðir)

(Vísindatorg)

(Íslensk erfðagreining)

Ásýnd suð-vesturhlíð
Horft að miðbæ

Almennir hönnunarskilmálar

Eins og fram hefur komið er lóðinni skipt upp í tvo lóðarhluta; annars vegar hluta Vísindagarða og hins vegar lóð fyrir stúdentagarða. Mismunandi hönnunarskilmálar gilda að hluta fyrir hvorn lóðarhlutan um sig. Í meginatriðum gilda þó sömu skilmálar.

Almennt

Húsagerðir eru frjálstar að öðru leyti en því sem skilmálar, mæli- og hæðablöð, og lög og reglugerðir segja til um. Hönnun húsa skal til þess fallin að bæta gæði umhverfisins og byggðarinnar. Lóðahönnun skal vera hluti aðaluppdráttar.

Mörk reita eru ekki til staðfestingar í deiliskipulagi þessu og verður gerð nánari grein fyrir þeim á lóðablöðum.

Heimilt er að fara með útbyggingar og svalir á efri hæðum út fyrir reitamörk.

Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóða- og reitamörk, byggingarreiti húsa, fjölda bílastæða og kvaðir ef einhverjar eru.

Hæðablöð sýna hæðir á lóða- og reitamörkum og hæðartölur á aðalgólfum húsa. Lega veitulagna er einnig sýnd á hæðablöðum.

Hæðir húsa

Gefnar eru upp hámarkshæðir bygginga. Efstu brúnir þaka mega ekki fara upp fyrir tilgreindar hámarkshæðir. Fjöldi hæða er gefinn upp og er ekki heimilt að fjölga hæðum þó heildarhæð sé innan uppgefina hámarkskóta.

Sameiginlegur frágangur á lóðum

Samræma skal allan frágang á mörkum gatna, gangstétta og húsa. Byggjendur skulu sammælast um frágang og þar sem byggingar liggja að gangstétt eða

torgi skal hönnun og vinna við frágang gangstéttar eða torgs ná að húsi og fylgja göturými. Frágangur gatna og gangstétta er á hendi Vísindagarða Háskóla Íslands eða félags í umsjá þess.

Útlitshönnun bygginga

Mikilvægt er að fjölbreytileiki einkenni hliðar þeirra húsa sem standa við götur. Ekki skal líta á þessar byggingar sem eina heild og skal skipta þeim upp í minni einingar. Mikilvægt er að byggingar myndi ekki einsleitan samfelldan vegg og skal það gert með því að brjóta húshliðar upp með litum, útbyggingum ofl.. Forðast skal endurtekningar í efnisvali, litavali, fyrirkomulagi glugga og útfærslu á svalahandriðum á milli reita.

Skilyrði er að mismunandi arkitektar komi að hönnun reita skipulagssvæðisins til að koma í veg fyrir einsleitni í útliti og yfirbragði byggðarinnar.

Útbyggingar, útstandandi gluggar og svalir

Útbyggingar og svalir eru aðeins leyfðar ofan 1. hæðar. Útbyggingar og útstandandi gluggar mega fara allt að 80 sm út fyrir bindandi byggingarlínu. Svalahandrið skulu vera opin eða með gleri að a.m.k. 1/3 hluta.

Á inndreginni þakhæð skal fara með allar úthliðar að lágmarki 2,0 metra inn fyrir aðalbyggingarreit húss en þaksvalir mega þó ná út í aðalbyggingarreit.

Á húshornum skal sérstaklega leggja áherslu á útstandandi glugga, svalir sem ganga fyrir horn og annað sem gefur sérstakt yfirbragð.

Þök

Þök skulu almennt vera flöt.

Heimilt er að staðsetja loftræsisamstæður og byggingarhluta sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak

ss. lyftuhús, þakglugga og loftháfa að því marki sem nauðsynlegt er.

Þök skulu vera í jarðlitum, dökk, grá (malarfarg) eða græn (gras). Æskilegt er að þök verði klædd gróðri og grasi. Ekki er heimilt, af umhverfisástæðum að nota kopar, zinkhúð eða blý á þök eða málningu sem inniheldur þessi efni.

Kjallarar

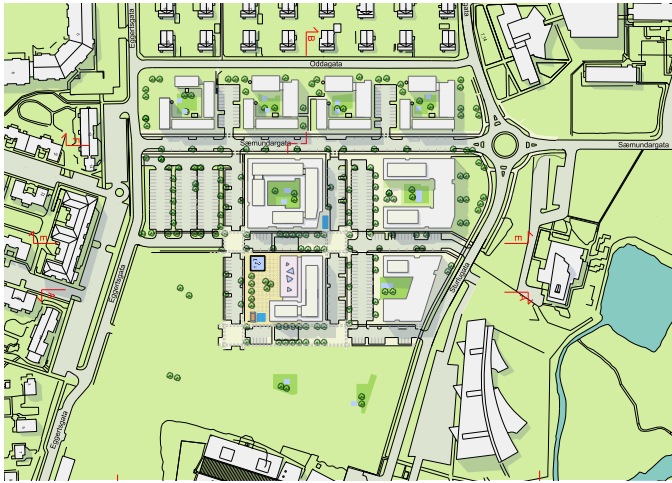
Kjallarar eru heimilir, en gæta verður að öruggu frárennsli. Veggir kjallara skulu vera vatnsheldir þar sem drenlagnir (þerrilagnir) eru ekki heimilar. Gluggalausir kjallarar, sem ekki eru notaðir sem bílastæði, reiknast inn í heildarflatarmál bygginga til útreiknings nýtingarhlutfalls.

Efnis- og litavali

Velja skal a.m.k. 2 mismunandi byggingarefni á framhliðar húsa auk glers. Nota má til þess mismundandi efni, liti og brot í byggingu. Brjóta skal upp úthlið amk. einu sinni á hverri hlið. Gæta skal þess samt sem áður að ákveðins samræmis sé gætt í efnis- og litavali.

Eftirfarandi skal vera til leiðbeiningar fyrir lita og efnisval:

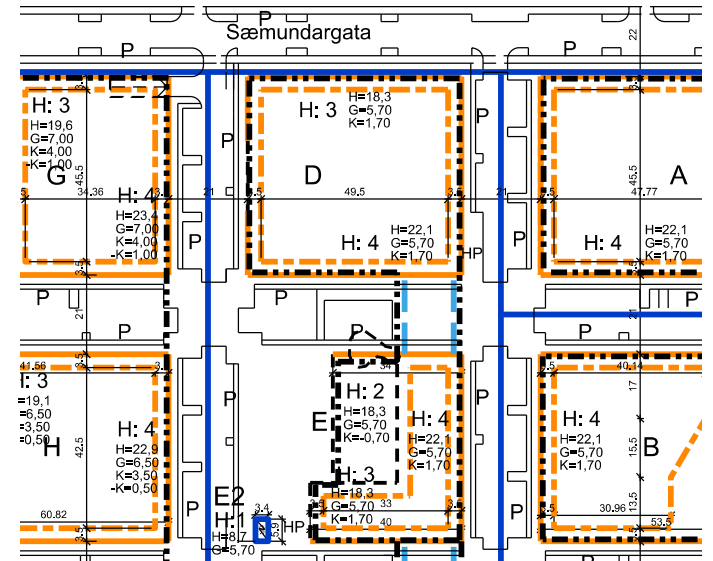
- Gluggar: Gluggar skulu vera úr málm eða timbri og er litavali frjálst.
- Steypa, múrhúðun eða steining: Ríkjandi litur skal vera í ljósum tón.
- Timburklæðning: Timbur skal vera í viðarlitum.
- Málmklæðning, flísar og annað efni: Litavali frjálst en ríkjandi litur skal vera í ljósum tón.
- Svalir: Lokaðir fletir skulu vera í samræmi við annað efnisval á útveggjum eða gluggum en opnir fletir skulu hafa rimla úr ryðfríum málm eða glæra fleti.



*Dæmi um bráðabrigðabílastæði.
 Á meðan á uppbyggingu stendur er heimilt að gera
 bráðabrigðabílastæði á óbyggðum reitum.
 Gangna skal frá stæðunum með malbiki og gróðri.*



*Sæmundargata
 Horft til norðurs*



SKÝRINGAR

- Mörk svæðis sem tillagan tekur til - - - - -
- Bundinn byggingarreitur (að hluta) — — — — —
- Byggingarreitur - - - - -
- Byggingarreitur inndreginnar þakhæðar - - - - -
- Byggingarreitur kjallara/bílakjallara - - - - -
- Byggingarreitur tengingangar - - - - -
- 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 reiðhjólstæði HP
- Fjöldi hæða H: 2-7
- Auðkenni reita A.....K4

Dæmi um framsetningu deiliskipulags

Vísindagarðar - sérskilmálar

Á skipulagsupprætti eru sýndar bindandi byggingarlínur, byggingarlínur þakhæða, og byggingarreitir bílakjallara á hverri lóð og gilda um þau eftirfarandi skilmálar:

- **Bundin byggingarlína** - Útveggir bygginga frá 1. hæð að innbyggðri þakhæð skulu í meginatriðum standa í bundinni byggingalínu. Fyrsta hæð og efsta hæð mega fara að öllu leyti inn fyrir byggingalínu og útbyggingar og svalir frá 2. hæð mega fara 80 sm út fyrir byggingalínu. 70% lengdar hverrar hliðar efri hæða bygginga (nema inndreginna þakhæða) skal ná út í bundna byggingalínu. Bundin byggingarlína er heildregin rauðgul lína á upprætti.
- **Byggingareitur** - Ekki er heimilt að byggja út fyrir byggingareit nema um sé að ræða stigahús, þakskegg eða svalir. Þetta er þó aldrei heimilt á 1. hæð. Lína er sýnd svört brotin á upprætti.
- **Byggingareitur þakhæða** - Á byggingum sem snúa að Sæmundargötu og Sturlugötu er kvóð um inndregnar þakhæðir. 4. hæð skal ávallt vera inndregin. Byggingareitur þakhæða er sýndur sem rauðgul "strik-punktur" lína á upprætti.
- **Byggingareitur tengibrúa** á milli reita - Þar sem þetta er heimilt er sýndur byggingarreitur með brottinni, blárrí línu á upprætti. Heimilt er að byggja brýr á 2. - 4. hæð á milli reita. Hámarks breidd tengibrúa er 3 metrar.
- **Byggingareitur kjallara** - Kjallari skal vera innan byggingarreits kjallara og innan bundinnar byggingalínu undir byggingum. Sýndir eru byggingareitir leyfilegra tenginga í kjallara milli reita. Byggingareitur kjallara fellur víða saman við bundna byggingalínu og er sýndur sem "strik-punktur-bundna byggingarlínu auk þess sem hann er sýndur á milli reita þar sem það er heimilt.
- Um allar lóðir gildir að unnt er að koma fyrir

heimiluðu byggingarmagni ofanjarðar. Áður en gefið er út byggingaleyfi á reitum A-J, þurfa rannsóknir á grunnvatnsstöðu að liggja fyrir sbr. ákvæði gildandi deiliskipulags. Leiði þær rannsóknir í ljós að fella verði burt kjallara á einhverjum lóðum, eða gera til þeirra sérstakar kröfur, verða gerðar breytingar á deiliskipulaginu til samræmis við þær niðurstöður.

Starfsemi

Á svæði Vísindagarða er gert ráð fyrir starfsemi tengdri Háskóla Íslands. Heimilt er að starfrækja stofnanir og fyrirtæki á sviði rannsókna, vísinda og þekkingar sem hafa hag af staðsetningu á háskólasvæðinu, leggja háskólustarfseminni lið með nálægð sinni eða tengjast henni. Æskilegt er að á fyrstu hæðum bygginga, einkum kringum torgið, sé almennt rými með þjónustu sem nýtist svæðinu öllu. Rekstraraðila svæðisins er heimilt setja frekari ákvæði um starfsemi í samninga við einstaka lóðarnotanda.

Skilti-auglýsingar ofl.

Stilla skal skiltum og auglýsingum í hóf og skal sækja um leyfi fyrir skiltum til byggingarfulltrúa. Ekki er heimilt að vera með blikkandi skilti eða skilti með lýsingu sem er truflandi fyrir nágrennið.

Skyggni, markísur og auglýsingar skulu falla vel að arkitektúr bygginga og sækja skal um leyfi til byggingarfulltrúa. Við hönnun húsa skal gera ráð fyrir staðsetningu skilta.

Stilla skal fánastöngum með auglýsingum í hóf og hafa samráð við Vísindagarða og byggingarfulltrúa um staðsetningu og magn.

Bílastæði/bílageymslur

Meginhugmynd skipulagsins er að skapa "borgarbrag", með húsum, götum og torgum. Hæg umferð, bílastæði við götur, gangstéttir og kaffihús hjálpast við að skapa andrúmsloft borgar. Gera má ráð fyrir að um 2500 manns starfi í Vísindagörðum þegar þeir eru fullbyggðir. Viðmiðunarfjöldi bílastæða er hámark eitt stæði á hverja 60 m² bygginga á svæðinu fullbyggðu.

Gert er ráð fyrir hægfara umferð um götur svæðisins (15 km/klst) og bílastæðum við þær, auk þess sem stærri bílastæði eru í jöðrum að sunnan og austan. Ekki er hægt að sérmerkja bílastæði á götum.

Þegar reitir A-F eru byggðir er gert ráð fyrir bráðabrigðabílastæðum á landi á lóðum reita G, H og J, en þegar þeir reitir byggjast upp eru þar fyrirhugaðar bílageymslur neðanjarðar á tveimur hæðum. Ef hús eru byggð í áföngum er heimilt að ganga frá bílastæðum til bráðabrigða innan reita á ónýttum reitarhluta. Ganga skal frá bráðabrigðabílastæðum með malbikuðu yfirborði og gróðri í jöðrum og milli stæða þannig að amk. 10% flatarmáls sé gras/gróður. Fjöldi þeirra skal ekki vera meiri en byggðir fermetrar gefa tilefni til. Sækja þarf um bráðabrigðabílastæði.

Ákvæði um meðferð ofanvatns gilda einnig um bráðabrigðastæði. Heimilt er að byggja til sérafnota bílageymslur undir reiti A-F, en rampar skulu þá vera innan byggingareits. Bílastæðabókhald verður skoðað heildstætt fyrir svæðið þegar séð er fyrir endann á uppbyggingunni. Götur, bílastæði og bílageymslur eru byggðar af Vísindagörðum Háskóla Íslands eða rekstarfélagi í umsjá þeirra.

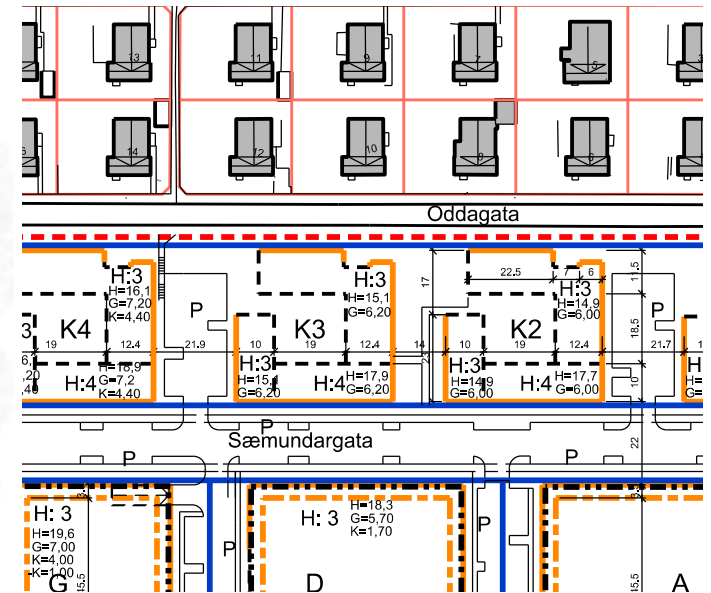
Hægt er að anna bílastæðapörf svæðis Vísindagarða m.v. 1 stæði á 60 m² á yfirborði og í bílakjallara á reitum G, H og J.



Götulíf, horft að stúdentagörðum



Horft eftir Oddagötu til norðurs (innsetning í ljósmynd)



SKÝRINGAR

- Mörk svæðis sem tillagan tekur til - - - - -
- Bundinn byggingarreitur (að hluta) —————
- Byggingarreitur - - - - -
- 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 reiðhjólstæði HP
- Fjöldi hæða H: 2-7
- Auðkenni reita A.....K4

Dæmi um framsetningu deiliskipulags

Stúdentagarðar - sérskilmálar

Félagsstofnun stúdenta hefur á síðustu árum byggt upp hverfi íbúða fyrir stúdenta á Háskólasvæðinu eða í tengslum við það. Eftirspurn eftir íbúðum er mikil og er viðvarandi skortur á íbúðahúsnæði fyrir nemendur á þessu svæði. Tekin var ákvörðun um að láta eftir hluta lóðar Vísindagarða til uppbyggingar stúdentaíbúða og er þeim komið fyrir á svæði næst smágerðustu byggðinni á svæðinu.

Fyrsti áfangi stúdentagarða skal byggður nyrst í reitnum, næst Sturlugötu og síðan samfellt meðfram Oddagötu til suðurs. Mikilvægt er að hönnun og útfærsla hinna fjögurra klasa sé fjölbreytt þar sem um er að ræða byggingar í fíngerðu grónu hverfi. Hver klasi skal hafa mismunandi yfirbragð til að stuðla að fjölbreytni. Sæmundargata er framlengd til suðurs, og milli hennar og Oddagötu er komið fyrir einni lóð fyrir að hámarki 300 smáum íbúðaeiningar fyrir einstaklinga og þör í 4 klösum. Byggðin er í meginatriðum 3ja hæða, en heimilt er að byggja 4 hæðir að hluta við Sæmundargötu. Húsin eru felld inn í landið þannig að þau eru 2 hæðir að Oddagötu. Byggingarhlutar við Oddagötu er smáir, í kvarða við byggð sem fyrir er. Gert er ráð fyrir að byggt sé í lokuðum klösum sem opna sig til vesturs. Inngangar eru innan frá gördum og er aðalaðkoma frá Sæmundargötu.

- **Bundinn byggingalína** - Útveggir bygginga skulu standa í bundinni byggingalínu. Útbyggingar, svalir og innskot mega fara 100 sm út/inn fyrir fyrir bundna byggingalínu. Byggingareitur er heildregin rauðgul lína.
- **Byggingareitur** - Óheimilt er að byggja útfyrir byggingareit nema litlar svalir, stigahús, útskotsglugga oph.. Lína sýnd brotin á uppdrætti.

Efnis- og litaval

Velja skal a.m.k. 2 mismunandi byggingarefni/klæðningar á hús auk glers. Að Oddagötu skulu vera yfirborðsefni í anda þeirrar byggðar sem fyrir er td. múrhúð/steining í ljósum lit. Gæta skal samræmis í efnis og litavali.

Eftirfarandi skal vera til leiðbeiningar fyrir lita og efnisval:

- Gluggar: Skulu vera úr málm eða timbri og er litaval frjálst.
- Steypa, múrhúðun eða steining: Ríkjandi litur skal vera í ljósum tón.
- Timburklæðning: Timbur skal vera í viðarlitum.
- Málmklæðning, flísar og annað efni: Litaval frjálst en ríkjandi litur skal vera í ljósum tón.
- Svalir: Lokaðir fletir skulu vera í samræmi við annað efnisval á útveggjum eða gluggum en opnir fletir skulu hafa rimla úr ryðfríum málm eða glæra fleti.

Dvalarsvæði/gönguleiðir

Innan hvers reits skal gera ráð fyrir dvalarsvæðum íbúa. Á milli allra reita skal koma fyrir göngutengingum milli Oddagötu og Sæmundargötu.

Bílastæði

Gert er ráð fyrir bílastæðum í tveimur klösum á milli reita K1 og K2, og svo á milli reita K3 og K4. Vanda skal frágang bílastæða og gróðursetja eins og kostur er. Gert er ráð fyrir 0,16 stæðum á íbúðaeiningu.



Íbúðaklasar
Dæmi um fyrirkomulag



Yfirlit, horft til suðurs



Horft frá Norræna húsi



*Horft til norðurs
Norræna húsið / Esjan í fjarska*

Umhverfis- og samgöngustefna

Inngangur

Áhugi er á því frá hendi Háskóla Íslands og Borgaryfirvalda að sett verði umhverfis- og samgönguáætlun fyrir Vatnsmýrarsvæðið í heild. Haldnir hafa verið samráðfundir undir forystu Reykjavíkurborgar þar sem þátttakendur eru ma. fulltrúar Háskóla Íslands, Vísindagarða, Landspítala, væntanlegrar samgöngumiðstöðvar, Hótel Loftleiða, Valsmanna, Strætó ofl. Þar sem fjallað er um Vatnsmýrarsvæðið sem heild, ekki síst hvað varðar umferðar- og samgöngumál. Markmiðið er að draga úr neikvæðum áhrifum samgangna á umhverfið, efla sjálfbæra samgöngumáta ásamt almenningssamgöngum og uppfylla ferðaparfir með tilliti til umhverfisins.

Samgöngustefnunni verður ætlað að standa vörð um þrjú megingildi: umhverfi, heilsu og borgarbrag. Þetta eru veigamestu áhersluatriði sem stefnumótun af þessu tagi ber að hafa að leiðarljósi og móta rammann utan um stefnumótunina og einstakar framkvæmdir á grundvelli hennar.



Skilmálar

Vísindagarðar stefna að því að draga úr umferðarsköpun eins og kostur er. Umhverfis- og samgöngustefna mun verða tekin upp í þeim fyrirtækjum og stofnunum sem gista svæðið þar sem eftirtalin lykiltríði eru höfð að leiðarljósi: Bráðabirgðabílastæði eru hluti af heildarbílastæðamagni á svæðinu. Allar meginreglur í umhverfis- og samgöngustefnu skulu jafnframt gilda um bráðabirgðabílastæði.

- Rekin verður virk vistvæn samgöngustefna þar sem ýtt verður undir vistvænan ferðamáta.
- Góð aðstaða á vinnustað fyrir starfsmenn sem kjósa vistvæna ferðamáta.
- Lögð áhersla á og skapa góð tengsl við almenningssvagnakerfi höfuðborgarinnar.
- Þjónustustarfsemi verður byggð upp á svæðinu en það dregur úr umferð frá svæðinu til að sækja slíka þjónustu.
- Starfsemin tengist annarri starfsemi á svæðinu ss. Háskóla Íslands og Landspítala.
- Gert er ráð fyrir að uppbygging íbúða og annarrar starfsemi í Vatnsmýrinni í framtíðinni dragi úr umferðarsköpun.
- Gjaldtaka verði tekin upp á bílastæðum vinnustaða.
- Ökutækjum sem knúin eru vistvænum orkugjöfum skal búin góð aðstaða.



*Horft til suðurs yfir Sturlugötu
Stúdentagarðar við Eggertsgötu í fjarska*

Vistvæn hönnun/skipulag

Vísindagarðar stefna að því að byggðin verði í sátt við umhverfið og að allar byggingar á svæðinu verði vottaðar samkvæmt alþjóðlegum staðli (td. BREEAM) þar sem áhersla er ma. lögð á eftirfarandi þætti:

- Heilsa og vellíðan
- Orkunotkun
- Samgöngur
- Vatnsnotkun
- Byggingarefni
- Úrgangur
- Landnotkun
- Mengun

Verkefnið verður notað sem kennslu- og rannsóknarverkefni í þessum málaflokki við Háskóla Íslands.

Landrými er takmakað á höfuðborgarsvæðinu og er mikilvægt að nýta vel þau svæði sem njóta þegar grunnþjónustu sveitarfélagsins. Ávinningur vegna styttri vegalengda er augljós sérstaklega hvað varðar umferðarpunga, mengun og aðra umhverfisþætti.



Vísindagarðar Háskóla Íslands - Deiliskipulagstillaga 15.1.2011

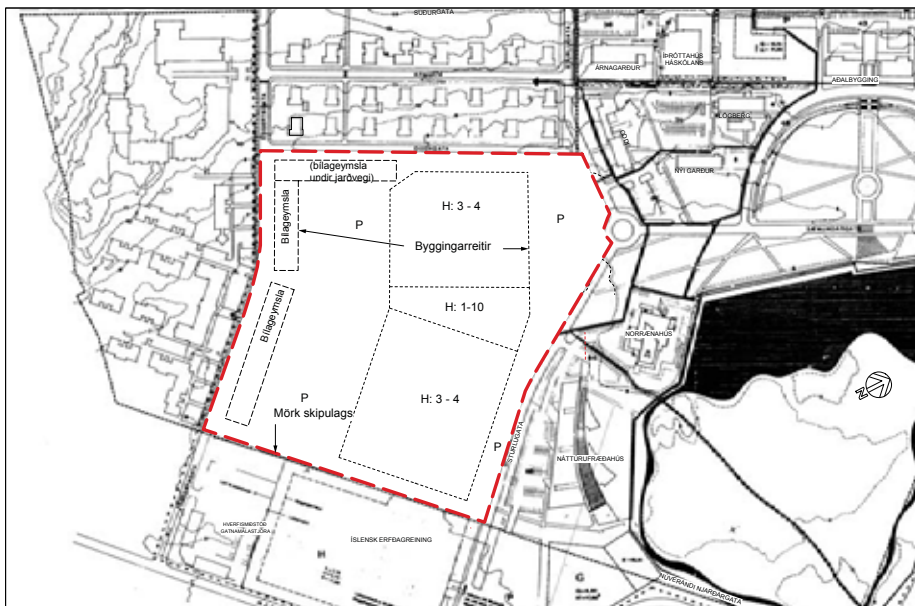


Uppdrættir

Deiliskipulagstillögunni fylgja eftirfarandi uppdrættir:

- Uppdráttur í mkv. 1:2000 sem sýnir gildandi deiliskipulag og nýtt skipulag, töflur með stærðum og stuttri greinargerð um helstu breytingar frá gildandi deiliskipulagi.
- Skýringaruppdráttur og sneiðingar í mkv. 1:1000, skuggavörp og þrívíddarmyndir.
- Sneiðingar og ásýndir í mkv. 1:1000.

Hér á eftir eru þessir uppdrættir smækkaðir.



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 VÍSINDAGARDA VID HÁSKÓLA ÍSLANDS

Greinargerð
[Deiliskipulag fyrir...]
A löðinni skal vera starfsemi sem tengist Háskóla Íslands. Fyrirgæð er að byggja þekkingarþorp, en það er þyrping þekkingarfyrirtækja, sem hafa að markmiði að skapa nýsköpunar- og vöðugumhverfi í tengslum við Háskóla Íslands og starfsemi hans. Samkvæmt þessari tilögu er lagt til að löðin verði um 73.000 m² og eru hún og byggingarreitir skilgreindar á uppdrætti. A löðinni er heimil að byggja allt að 50.000 m² á 1 til 10 hæðum.
A löðinni skal gera ráð fyrir 1 bílastæði á hverja 50 m² bygginga, eða u.þ.b. 1000 stæðum. Aðkomur að löðinni eru frá Samundargötu, Sturlugötu og Eggertsgötu. Njardargatan fær aukð vögg sem aðkomu að háskólavæðinu eftir að Hringbraut hefur verið ferð og gæmslumi Hringbraut og Njardargötu lagfærð. Gert er ráð fyrir að almenningssvagnar ferri um Sturlugötu og stoppstöð verði á eða við norðurhluta löðar þar sem almenningssvagnarferðir hafa verið byggðar. Komu skal fyrir gróðurplá og milli Oddagaða og bílastæða. Vanda skal til hönnunar löðar og bílastæða. Skipta skal bílastæðum upp með gróðurreitum til að geta þeim grænt yfirgætt. Við hönnun löðar verður að tryggja göðar og öruggar gönguleiðir sem tengjast sitgætt.

Háskólavæðins og að stúdentagöðum í súbi. Hafi skal samráð við Borgarskipulag um hönnun sitgættis. Skv. óak Náttúruverndar ríkisins skal komið upp vöðugumhverfi til að fylgast með áhrinum framkvæmda á grunnavni.
[Skilmálar fyrir byggingarsvæði A - F voru: Mismunandi...]
Skilmálar fyrir byggingarsvæði A - F voru: Stærðir: Lóðarstærð u.þ.b. 73.000 m² (hámarks stærð verslunar sett fram á mælibaði) Nýtingarhlutf. 0,7 Byggingarmagn á kjallara og bílageymna: u.þ.b. 50.000 m² Heimil er að byggja kjallara undir hösu, allt að 3,00 m á hæð (að 2,7 m y.s.) sem ekki reiknast með nýtingarhlutf. Byggingarreitir bílageymna eru sérstaklega tilgreindar á uppdrætti.
Hæðiríktar: Fjöldi hæða: 1 - 10 Kötasetning kjallara og jarðhæða verður ákveðin nánar á haðabæði.
Hámarksráð: Fjöldi hæða: 3ja hæða húsa 18,5 m y.s., 4ra hæða húsa 22,0 m y.s. og 10 hæða húsa 43,0 m y.s. Einstakir húsa bygginga mega vera hærri, s.s. yfirlit, þekkingar, bakgrunn og. Ástæða skal að hæðir húsa takmarkast þó alltaf af hindranafleti N-S flugvæðarinnar. Hámarksráð bílageymna: 1 hæð. Bílastæði: 1 stæði á hverja 50 m² bygginga. Vanda skal

- SKYRINGAR**
- Mörk Háskólavæðis
 - Mörk svæðis sem tilagan tekur til / afmörkun löðar
 - Byggingarreitir
 - Aðalstigur
 - Aðalstigur um fróblönd
 - Nýv- og afmæðir stígar
 - Hæðarlínur
 - Göf jarðhæðar
 - Meða hæð húsa
 - Hæð kjallara
 - Leiðbeindar stöðsetning bílastæða
 - Fjöldi hæða

-
-
-
-
-
-
-
- G = 5,70 m y.s.
- H = 43,0 m y.s.
- K = 2,7 m y.s.
- P
- H: 3-4

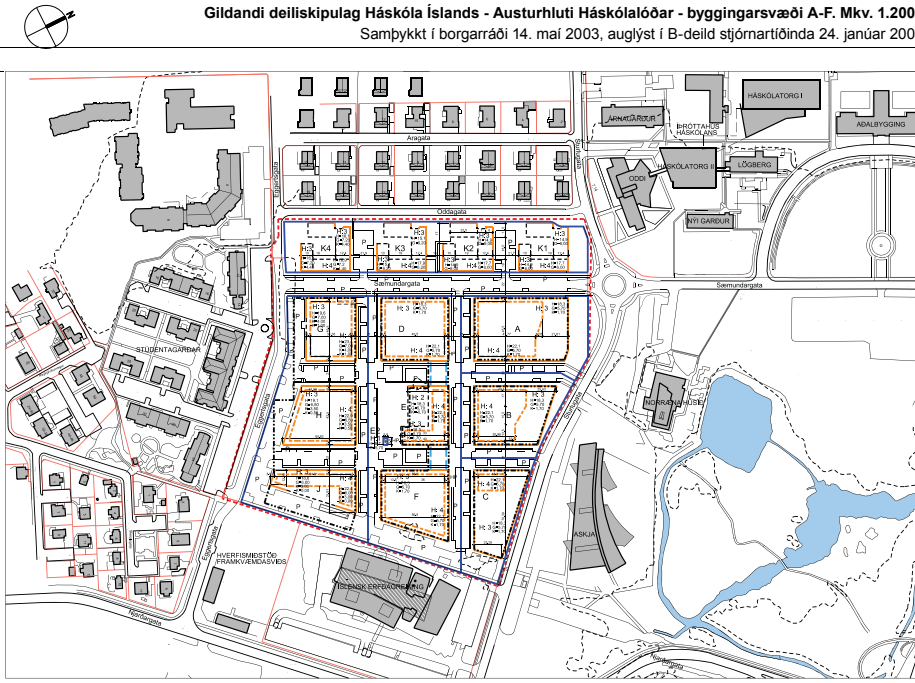


Áðalskipulag Reykjavíkur 2001-2024

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samrámi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í skipulagsráði þann 8. júní 2011 og í borgaræð þann 5. júní 2011.

Tilgan var auglýst frá 16. mars 2011 með atthagsemdadfesti til 10. maí 2011.

Auglýsing um gildistöðu breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda _____ 20. _____



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

DEILISKIPULAGSTILLAGA - yfirlit breytinga og stærða

SKYRINGAR
Mörk svæðis sem tilagan tekur til / afmörkun löðar
Byggingarreitir
Aðalstigur
Aðalstigur um fróblönd
Nýv- og afmæðir stígar
Hæðarlínur
Göf jarðhæðar
Meða hæð húsa
Hæð kjallara
Leiðbeindar stöðsetning bílastæða
Fjöldi hæða

Greinargerð og skilmálar eru í sér hefti en helstu breytingar deiliskipulagslöganna eru n.a.:
• Horftó er frá áformum um að Vísindagarðar verði í einni samfelldri byggingu en í þess stöð er byggingin brottin upp í reiti með götum á milli. Á götum er kvóð um almennan ákttur.
• Löðinni er skipt upp í tvo hluta, sunnan og vestan Samundargötu sem tengist Eggertsgötu sem mun ligga samfelld að Njardargötu.
• Svæði Vísindagarða sunnan Samundargötu er skipt upp í fimm löð, auk sér löðar sem afmörkuð er fyrir spennistöð Örkuvallu Reykjavíkur.

- Svæði Félagastofnunar stúdenta vestan Samundargötu er fyrir um 300 stúdentabúðir á fjórum reitum á einni samnefngri lóð.
- Byggingarmagn er aukin nokkuð og settu korur um hámarksráð bílastæða 1 bílast. 60 m²
- Setningin 'Eignarhald bygginga á löðinni skal vera á einni hendi', er felld út en nú er mæð við að eignarhald geti verið á hendi fleiri aðila, enda gert ráð fyrir því í lóðalagsáttunum. Þær eru teistar: -Byggingarreitir kjallara skyldar á uppdrætti og í greinargerð. -Texti á bls. 24 í greinargerð lagfærður. Ákvæði um rammalöðir á grunnavæðinu áður en byggingarreitir er gefið út. -Texti á bls. 18 í greinargerð lagfærður. Skýrari ákvæði um kvóð um almennan ákttur á götum innan svæðis.
- Með deiliskipulagi þessu eru eldri skilmálar felldir úr gildi.

Eftirfarandi breyting var gerð á deiliskipulagsuppdrætti í samrámi við óaðgætt skipulagsáttora dags. 20. maí 2011:

-Tveir göngustígir inni á lóð stúdenta (K1-K4) felldir út. -Skuggavarp leiftrétt.

14. júlí 2011
Minniháttar breytingar gerðar á göngum til samráms við atthagsemdir skipulagsstofnunar. Þær eru teistar: -Byggingarreitir kjallara skyldar á uppdrætti og í greinargerð. -Texti á bls. 24 í greinargerð lagfærður. Ákvæði um rammalöðir á grunnavæðinu áður en byggingarreitir er gefið út. -Texti á bls. 18 í greinargerð lagfærður. Skýrari ákvæði um kvóð um almennan ákttur á götum innan svæðis.
Sjá nánar í breft skipulags- og byggingarsvæðis dags. 18. júlí 2011.

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

BYGGINGARMAGN / BILASTÆÐI						
Reitur	Megin notkun	Löð m ²	Nýtingarhlutfall	m ² bygginga (hámark)	Bilakjallari (m ² hámark)	Bilastæði Fjöldi m ² /stæði
A	Fyrirtæki	~6770	1,6	11.150	1.300	186 60
B	Fyrirtæki	~5550	1,5	8.200	800	137 60
C	Fyrirtæki	~4700	1,3	6.300	250	105 60
D	Háskóli Íslands			8.650	1.200	144 60
E	Háskóli Íslands	~16900	1,3	4.600	550	77 60
F	Háskóli Íslands			8.500	1.100	142 60
G	Fyrirtæki			4.800	750	80 60
H	Fyrirtæki	~15770	0,9	5.900	1.000	98 60
J	Fyrirtæki			3.800	500	63 60
G-J	Bilakjallari VHI					23.500
Samtals/meðaltal		49690	1,2	61.900 *	7.450	23.500 1032

*innifalin í þessari tölu eru kjallararnýmúr en bilakjallari

BYGGINGARMAGN / BILASTÆÐI					
Reitur	Notkun	Löð m ²	Nýtingarhlutfall	m ² bygginga (m ² hámark)	Bilastæði Fjöldi stæði/ib.
K1	Stúdentabúðir				12 0,16
K2	Stúdentabúðir				12 0,16
K3	Stúdentabúðir	~10580	1,1	2.500-3.500	12 0,16
K4	Stúdentabúðir				12 0,16
Samtals				12.000	48

BYGGINGARMAGN / BILASTÆÐI					
Reitur	Notkun	Löð m ²	Nýtingarhlutfall	m ² bygginga (m ² hámark)	Bilastæði Fjöldi
E2	Spennistöð OR	~20	1,0	20	0
Samtals				20	0

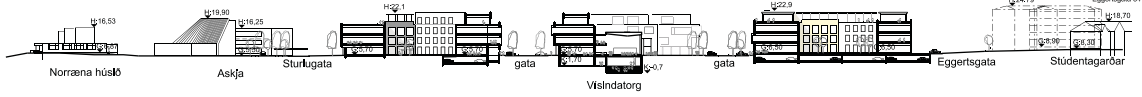
Gögn deiliskipulagsstillingunna eru:

- Deiliskipulagsuppdrætti, nr. 05-01 (þessi uppdrætti)
- Skýringaruppdrætti nr. 05-02 og 05-03
- Greinargerð, útgáfa 1.2



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

DEILISKIPULAG	REYKJAVÍK	15.1.2011
DEILISKIPULAGSUPPDRAETTUR	ASK	
ÁÐUR:	ASK	
DEILISKIPULAG	REYKJAVÍK	15.1.2011
DEILISKIPULAGSUPPDRAETTUR	ASK	
ÁÐUR:	ASK	
DEILISKIPULAG	REYKJAVÍK	15.1.2011
DEILISKIPULAGSUPPDRAETTUR	ASK	
ÁÐUR:	ASK	



Götumynd/sneiðing A-A



Götumynd/sneiðing B-B



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



Skuggavörp júní-september/mars

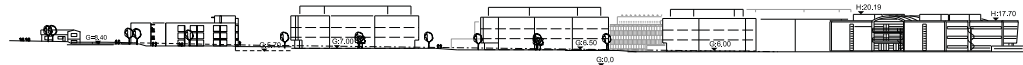


STÓFA	1:15.000	1:100.000	1:50.000
ASKJÁ	ASK	ASK	ASK
DEILISKIPULAG STURLUGÖTU 2, REYKJAVÍK	DEILISKIPULAG	SKÝRINGARUPPRÁTTUR	1:1000/2000
VISINDAGARÐAR HÁSKÓLA ÍSLANDS OG	SKÝRINGARUPPRÁTTUR	ASK	15.1.2011
STÚDENTAGARÐAR	ASK	ASK	15.1.2011
ÁÐUR: (HÁSKÓLA ÍSLANDS -byggingarsvæði A-F)	ASK	ASK	15.1.2011
DEILISKIPULAG	ASK	ASK	15.1.2011
SKÝRINGARUPPRÁTTUR	ASK	ASK	15.1.2011
05141	05-02		



Sturlugata 8 (IE) Askja Norræna húsið VÍH Semundagata Stúdentagarður Oddi Háskólatorg II Arnagarður

Sneiðing/götumynd C-C



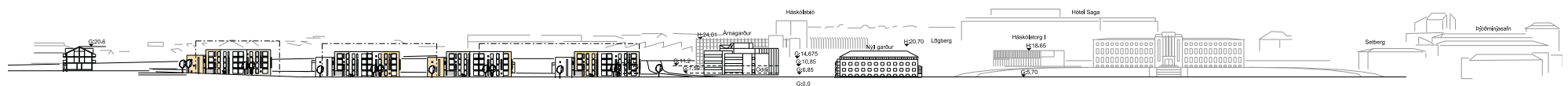
Sturlugata 8 (IE)

Sneiðing/götumynd D-D



Eggertsgata 24 Vísindagarðar (reitur G) Vísindagarðar (reitur D) Vísindagarðar (reitur A) Oddi Nýi Garður Háskólatorg I Aðalbygging Háskóla Íslands Gamli Garður

Sneiðing/götumynd E-E



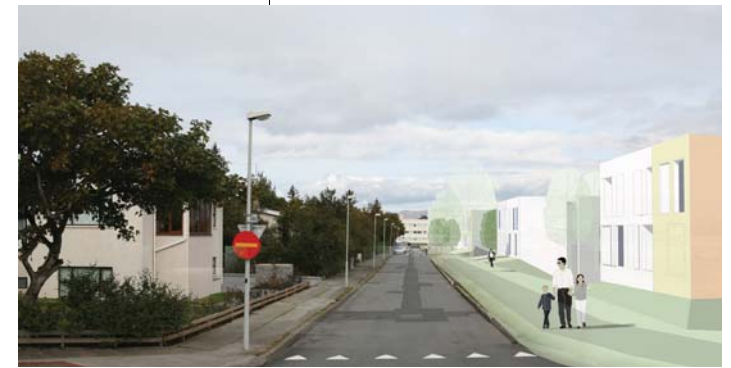
Eggertsgata 12 Stúdentagarður K4 Stúdentagarður K3 Stúdentagarður K2 Stúdentagarður K1 Oddi Nýi Garður Háskólatorg I Aðalbygging Háskóla Íslands Gamli Garður

Sneiðing/götumynd F-F



Hverfisniðstöð Sturlugata 8 (IE) Askja Oddi Norræna húsið Nýi Garður Háskólatorg I Aðalbygging Háskóla Íslands Gamli Garður

Sneiðing/götumynd G-G



Horft til norðurs eftir Oddagotu (insetning í ljósmynd)



Titill	Stofnun	Stofnunar	Stofnun
ASK Arkitektar	ASK Arkitektar	ASK Arkitektar	ASK Arkitektar
ASK Arkitektar	ASK Arkitektar	ASK Arkitektar	ASK Arkitektar
ASK Arkitektar	ASK Arkitektar	ASK Arkitektar	ASK Arkitektar
ASK Arkitektar	ASK Arkitektar	ASK Arkitektar	ASK Arkitektar
ASK Arkitektar	ASK Arkitektar	ASK Arkitektar	ASK Arkitektar



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

Skýringaruppráttur	ASK
Dagsetning	15.1.2011

Skýringaruppráttur: 05-141, 05-03

