



Borgarráð Reykjavíkur
Tjarnagötu 11
101 Reykjavík

Reykjavík, 9. apríl 2025
USK24110341

Hér með sendist útskrift úr fundargerð umhverfis- og skipulagsráðs dags. 9. apríl 2025 varðandi eftirfarandi mál:

Háskóli Íslands, vestur - Breyting á deiliskipulagi - Birkimelur 1

Lögð fram breyting á deiliskipulagi Háskóla Íslands, Deiliskipulag vestan Suðurgötu, vegna lóðarinnar nr. 1 við Birkimel. Í breytingunni sem lögð er til felst breyting á notkun lóðarinnar þannig að þjónustulóð verður að íbúalóð, með þjónustu á hluta jarðhæðar, ásamt því að byggingarmagn er aukið, samkvæmt deiliskipulags- og skýringaruppdráttum Nordic Office of Architecture, dags. 21. mars 2025. Einnig er lagt fram samgöngumat Eflu, dags. 14. mars 2025.

Lagt er til að tillagan verði samþykkt í auglýsingu.

Samþykkt að auglýsa framlagða tillögu, skv. 1. mgr. 41. gr. sbr. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Vísað til borgarráðs.

Fulltrúar Sjálfstæðisflokksins leggja fram svohljóðandi bókun:

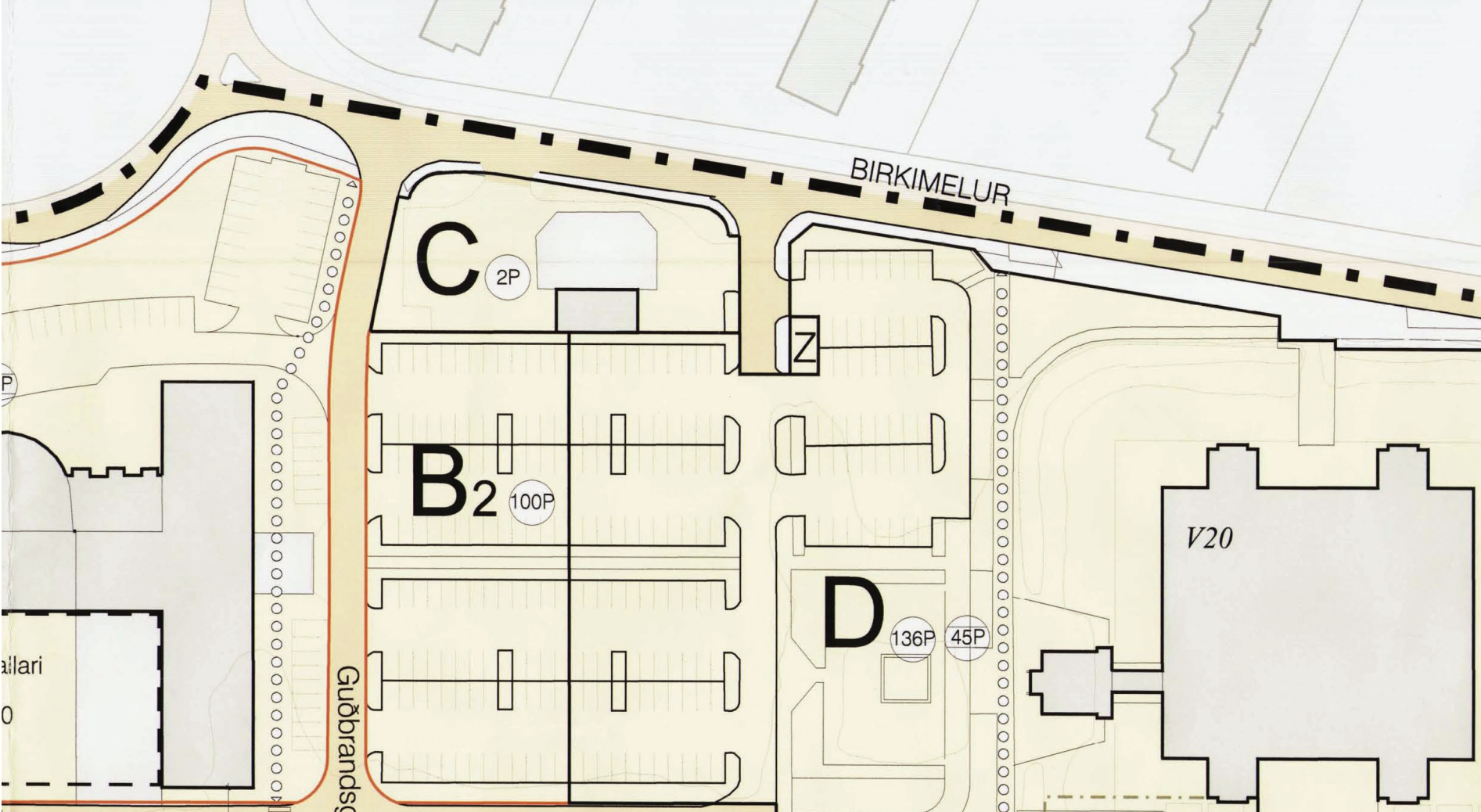
Fulltrúar Sjálfstæðisflokks samþykkja að setja deiliskipulagstillöguna í lögbundið samráðsferli með fyrirvara um endanlega afstöðu.

Glóey Helgudóttir Finnsdóttir
Skrifstofa stjórnsýslu og gæða
Umhverfis- og skipulagssvið

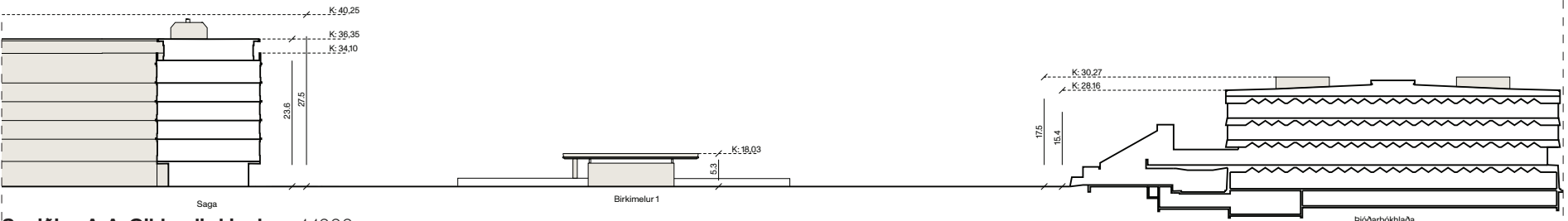
Fylgiskjöl: Deiliskipulags- og skýringaruppdrættir Nordic Office of Architecture, dags. 21. mars 2025 og samgöngumat Eflu, dags. 14. mars 2025.



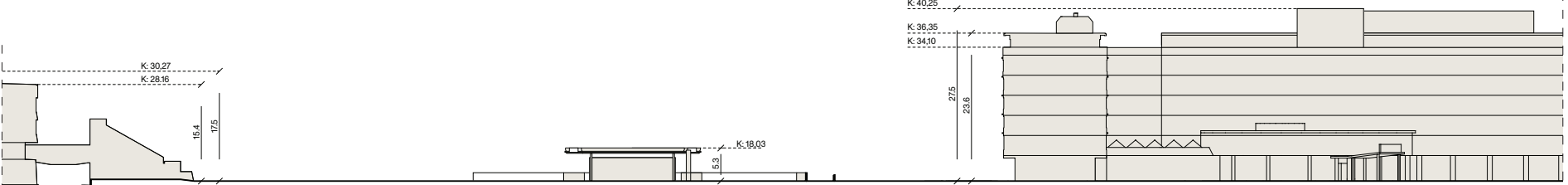
Reykjavík



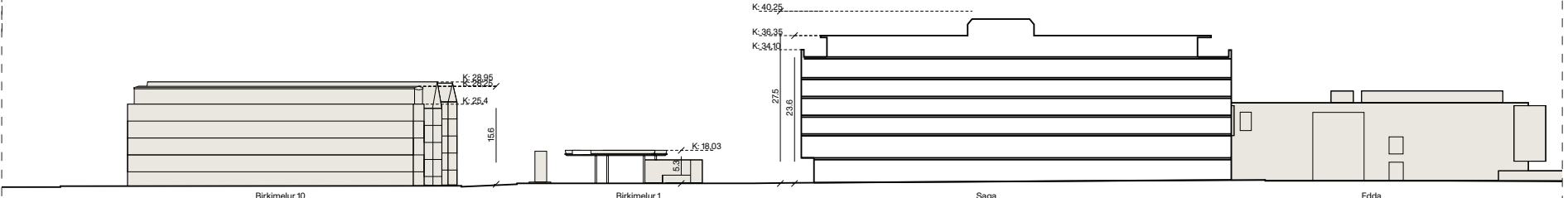
Hluti af gildandi deiliskipulagi, birt í B-deild Stjórnartíðinda 25.05.2005 - 1:1000



Sneiðing A-A: Gildandi skipulag - 1:1000



Sneiðing B-B: Gildandi skipulag - 1:1000



Sneiðing C-C: Gildandi skipulag - 1:1000

Greinargerð og byggingarskilmálar - Gildandi skipulag

KAFLI 4. SKILMÁLAR
4.4. ÞJÓNUSTULÓÐ, BENSINSTÖÐ OG GREIÐASALA (C)
ALMENNT, INNGANGUR
Skilmálar þessir taka til þjónustulóðar vestast á skipulagssvæðinu við Birkimel (Lóð C1). Lóðin er á miðsvæði sbr. skipulags- og byggingarreglugerð nr. 7/1997 gr. 4.4. Á henni er gert ráð fyrir verslunar- og þjónustus-tarfsemi, bensinstöð.
C ÞJÓNUSTULÓÐ
Á lóðinni er bensinstöð og greiðasala.
LÓÐARSTÆRÐ: 1450 m²
BYGGINARMAGN (Bm 2004): 70 m²
Bilastæði á lóð C: 2 stæði
Lóðin telst fullbyggð. Starfsemi á lóðinni skal miðast við að ekki hljóti af truflun eða óþægindi vegna lyktar, hávaða eða óþrífnaðar.

Greinargerð

Í gildi er deiliskipulag *Háskóla Íslands, Deiliskipulag vestan Suðurgötu, staðfest í B-deild stjórnartíðinda 25. maí 2005*. Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 / AR2040 er svæðið skilgreint sem Miðsvæði (M33) íbúðir heimilar, einkum á efri hæðum. Við hönnun skal fylgja stefnu AR2040 hvað varðar lýðheilsu, aðgengi að grænum svæðum og almenningsrymum, félagslegri blöndun og hugað sé sértaklega að gæðum húsnæðis og nærumhverfis. samanber öðrum hluta AR2040 - *Sjálfbær, lífvænleg og kolefnishlutlaus borg* - sér í lagi á bls. 31 í kaflanum Borg fyrir fjólk.

Markmið breytingar

Markmiðið með deiliskipulagsbreytingunni er að fjölga íbúðum og auka við þjónusturými í hverfinu og þar með styrkja umhverfið og samfélagið á miðsvæðinu. Deiliskipulagsbreytingin tekur til breytinga

á notkun lóðarinnar í samræmi við samninga um fækkun bensinafgreiðslulóða í borgarlandinu. Fjarlægja á núverandi bensinafgreiðslu og byggja fjölbýlishús með tilheyrandi auknu byggingarmagni. Þjónusta verður á hluta jarðhæðar næst Sögu. Breytingin nær einungis til kafla 4.4 í gildandi greinargerð og byggingarskilmálum. Samhliða þessari breytingu falla úr gildi fyrri skilmálar í kafla 4.4. Aðrir hlutar gildandi skipulags standa óbreyttir.

Skipulagsbreytingar

Breytingin felur í sér að þjónustulóð verður að íbúðalóð með þjónustu á hluta jarðhæðar og byggingarmagn er aukið. Þessi breyting á notkun lóðar var samþykkt með samkomulagi oliufélaga við Reykjavíkurborg um fækkun bensinstöðva í borgarlandinu. Þar á meðal er bensinafgreiðslulóðin Birkimelur 1, dags. 22. júní 2021. Samkvæmt samkomulaginu er lóðarhafa heimilt að koma fyrir íbúðum ásamt atvinnuhúsnæði á jarðhæð. Gert er ráð fyrir 42 íbúðum af ýmsum stærðum og gerðum.

Stærðir í skipulagstillögu	Er:	Verður:
Lóðarstærð:	1.452 m ² *	1.452 m ²
Byggingarreitir	-	880 m ²
Fjöldi íbúða	-	42 íb.
Byggingarmagn ofanj. (a+b):	70 m ²	4.120 m ²
Byggingarmagn neðanj.:	-	1.452 m ²
Byggingarmagn alls (a+b):	-	5.572 m ²
Nýtingarhlutfall:	0,05	3,84
Fjöldi hæða	1 h	4-5 h
Hámarkshæð	5,35 m	19,1 m
Bilastæði á lóð:	2 st.	6 st.
Sameiginlegar þaksvalir:	-	222 m ²

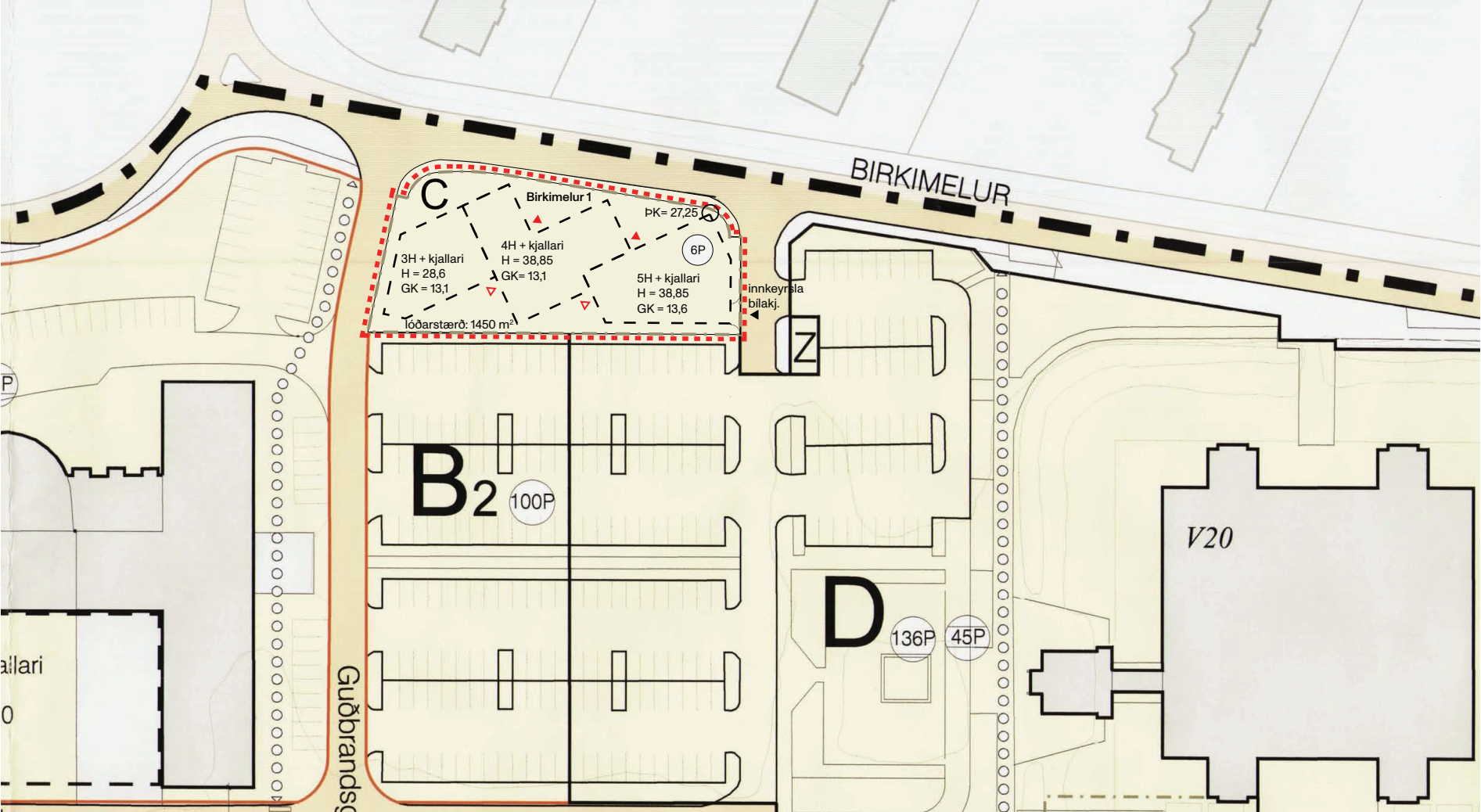
*Samkvæmt þjóðskrá

Fyrirkomulag bila- og hjólastæða

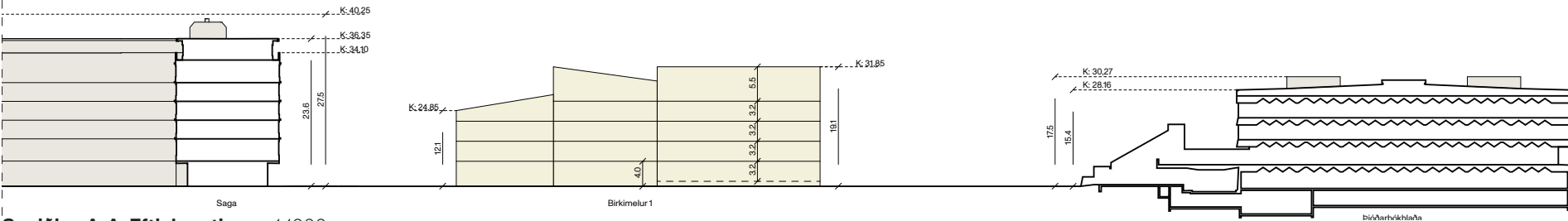
Gert er ráð fyrir 3 stæðum fyrir hreyfihamlaða innan lóðar sem uppfyllir byggingarreglugerð. Gert er ráð fyrir einu stæði fyrir deilibil. Samtals eru sex bilastæði innan lóðar í bilakjallara með bilalyftu, þar af eru þrjú stæði til almennra nota fyrir íbúa. Í samræmi við bila- og hjólastæðareglur Reykjavíkurborgar var unnið ýtarlegt samgöngumat dags. 14.03.2025 allt að 31 bilastæði, þar af minnst 6 stæði innan lóðar. Samkomulag um annarskonar bilastæðafyrirkomulag veltur á framtíðar áformum innan næsta nágrennis, svosem bilastæðahúsi. Endanlegt fyrirkomulag bilakjallara og aðgangstýringar hans verður gert grein fyrir við verkhönnun.

Ásýnd og fyrirkomulag

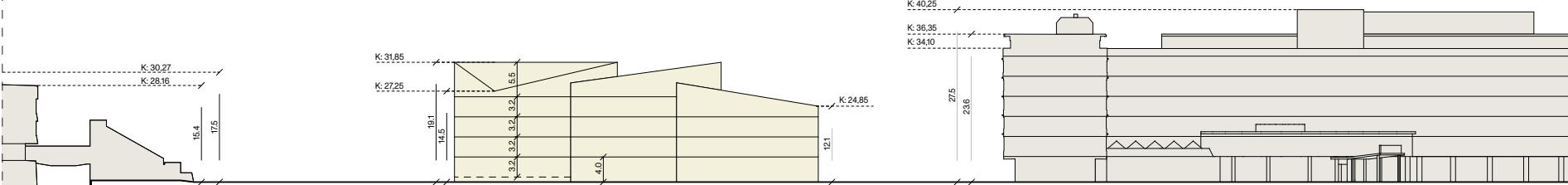
Byggingin er brotin upp og skipt í þrjá hluta sem stallast og hliðrast til meðfram Birkimel. Skjólsæl augljós aðkomurými verða til og mismunandi rýmisupplifun á svæðinu myndast. Gert er ráð fyrir 42 íbúðum í húsinu af mismunandi stærð sem stuðla að fjölbreyttir samsetningu íbúða og fjölskylduforma, sjá



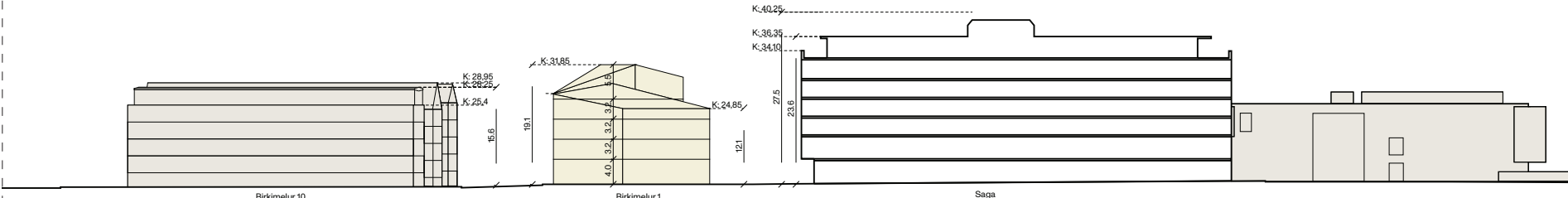
Skipulag eftir breytingu - 1:1000



Sneiðing A-A: Eftir breytingu - 1:1000



Sneiðing B-B: Eftir breytingu - 1:1000



Sneiðing C-C: Eftir breytingu - 1:1000

Verður:

1.452 m²
880 m²
42 íb.
4.120 m²
1.452 m²
5.572 m²
3,84
4-5 h
19,1 m
6 st.
222 m²

Verður:

1.452 m²
880 m²
42 íb.
4.120 m²
1.452 m²
5.572 m²
3,84
4-5 h
19,1 m
6 st.
222 m²

töflu. Þökin eru marghalla og mynda óreglulega samhverfu, sem byggir undir fjölbreytta upplifun, allt undir mismunandi horfi vegfarenda. Miðlægur pakgarðar er mikilvægur hluti uppbyggingarinnar sem dvalarsvæði sem er opið fyrir alla íbúa fjölbýlishússins. Svalir mega að hámarki standa 1,6m út fyrir byggingareit en þó ekki lengra út en að lóðamörkum. Byggingin skiptist í þrjár einingar og stallast niður úr norðri til suðurs, úr 5. hæðum í 4. hæðir, sbr. sneiðingum A-A, B-B og C-C. Hæst er húsið 19,1 m að norðanverðu og lægst 12,1 m næst Hagatorgi. Tæknirými/lyftustokkar mega standa hærra en leyfileg hæð byggingar samkvæmt hæðarkötum. Gólfkótar jarðhæðar/aðkomuhæðar taka mið af hæðarkóta götu og við jarðvegsmótun lóðar. Kótar á þaki eru uppgefnir hámarkskótar. Gert er ráð fyrir ríkulegri salarhæð í samræmi við sneiðingar á skyringamyndun sem tryggir góð birtuskilyrði innan íbúða.

Lóðarfrágangur

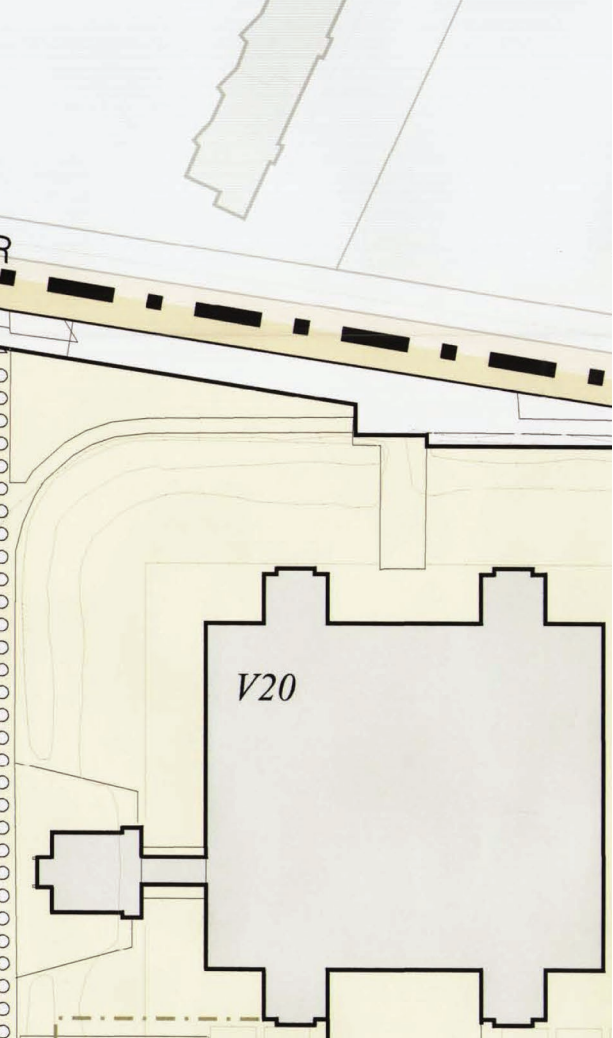
Lóðin er miðsvæðis, stutt er í almenningsamgöngur og fyrirhuguð Borgarlínustöð verður staðsett við Suðurgötu, nánar tiltekið við Þjóðarþóklhöðu. Við lóðarfrágang skal hugað að blágrænum ofanvatnslausnum, gengdræpi og lífræðilegum fjölbreytileika. Gert ráð fyrir minnst 100 hjólastæðum innan lóðar, þar af 84 innan byggingar.

Sorp

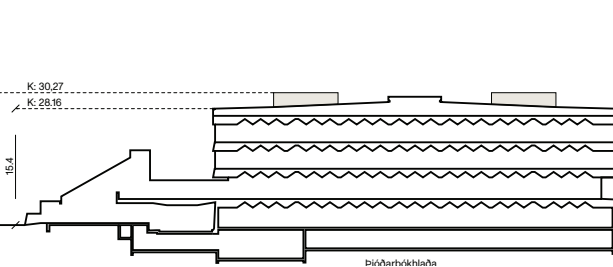
Rúmgóð og örugg flokkunaraðstaða fyrir sorp verður innandyrja á jarðhæð.

Kvaðir

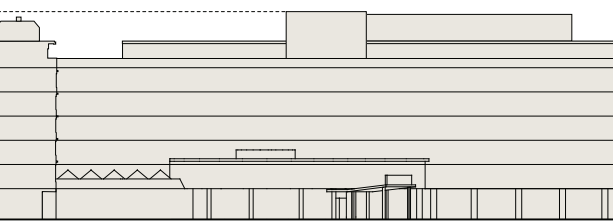
Tuttugu prósent íbúða skulu vera leiguíbúðir, stúdentaíbúðir, leiguíbúðir Félagsbústaða hf., búseturéttaríbúðir og / eða íbúðir fyrir aldraða samkvæmt samningi borgar við oliufélögin: *Fækkun bensinstöðva - Samkomulag vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á lóðinni Birkimelur 1 í Reykjavík 22.júní 2021* 5. gr.



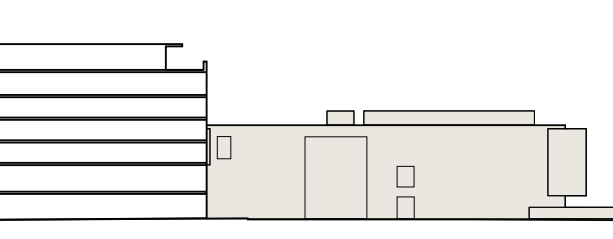
Skipulag eftir breytingu - 1:1000



Sneiðing A-A: Eftir breytingu - 1:1000



Sneiðing B-B: Eftir breytingu - 1:1000



Sneiðing C-C: Eftir breytingu - 1:1000

Verður:

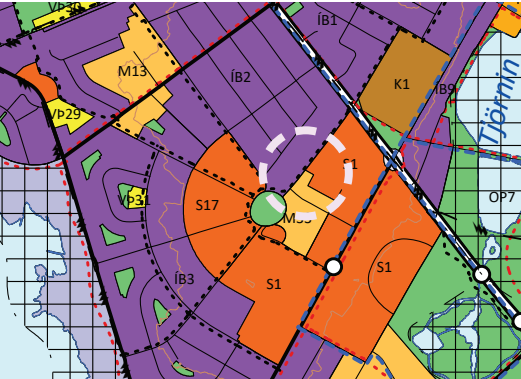
1.452 m²
880 m²
42 íb.
4.120 m²
1.452 m²
5.572 m²
3,84
4-5 h
19,1 m
6 st.
222 m²

Verður:

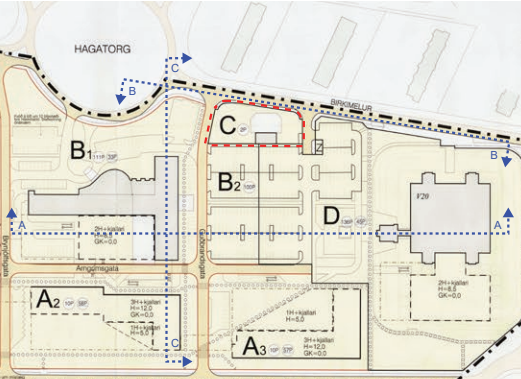
1.452 m²
880 m²
42 íb.
4.120 m²
1.452 m²
5.572 m²
3,84
4-5 h
19,1 m
6 st.
222 m²

Hver íbúðagerð má ekki vera meira en 35% af heildaríbúðafjölda hússins. Þ.e.:

2 herb.	hámark 35%
3 herb.	hámark 35%
+4 herb. /stúdió	hámark 35%



Hluti af Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040



Hluti af deiliskipulaginu Háskóli Íslands vestan Suðurgötu ásamt sneiðlínum og breytingarmörkum deiliskipulags.

Skyringar:

	NÚVERANDI BYGGINGAR
	ÚTLÍNUR LÓÐA
	NÝ LÓÐAMÖRK
	BYGGINGARREITUR Á LÓÐ
	BINDANDI BYGGINGARLÍNA Húsnæði a.m.k. þá línu
	BYGGINGARREITUR FYRIR EINNAR HÆÐAR ÚTBYGGINGAR Hámarksbyggingarmagn innan reits 400 m ²
	BYGGINGARREITUR NEÐANJARÐAR
	HÆÐAFJÖLDI
	GÓLFKÓTI ADALHÆÐAR
	HÁMARKSHÆÐ BYGGINGAR Í METRUM FRÁ GÓLFKÓTA ADALHÆÐAR
	FJÖLDI BILASTÆÐA Á LÓÐ
	FJÖLDI BILASTÆÐA Í BILGEYMSLU
	KVÖÐ UM ALM. GÖNGURÉTT (Lega leiðbeinandi)
	VERNDUN 20. ALDAR BYGGINGA
	SPENNISTÖÐ
	INNKEYRSLA Í BILGEYMSLUKJALLARA
	MÖRK SKIPULAGSSVÆÐIS
	MÖRK BREYTINGAR
	ADALINNGANGUR
	BAKINNGANGUR

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipu-lagslaga 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__

Verkhelt:	Birkimelur 1
Verkhelt:	Deiliskipulagsbreyting
Mælikvæði:	1:1000
Samþykkt:	Telknað: PAM/GS
Útgáfudagur:	Yfirfarið: BA
Telknistöð:	Verknúmer: 22086
	Telknir: 101

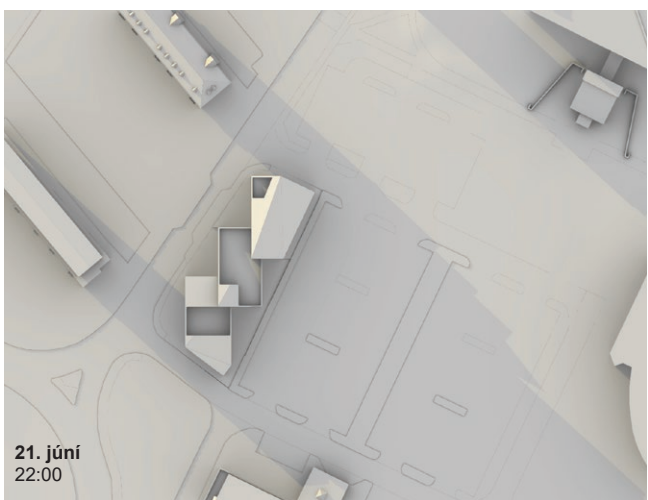
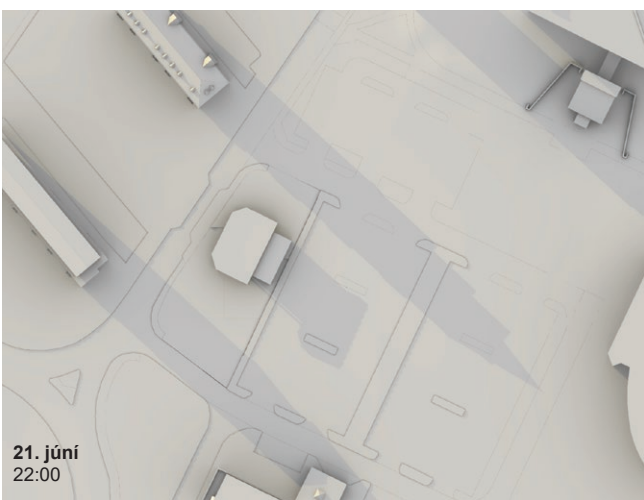
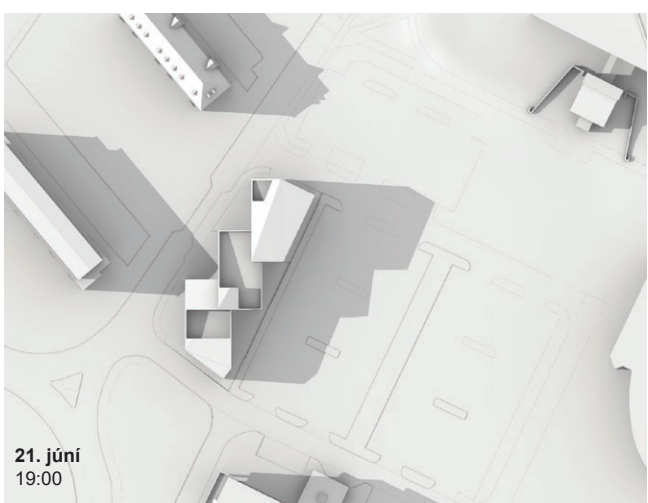
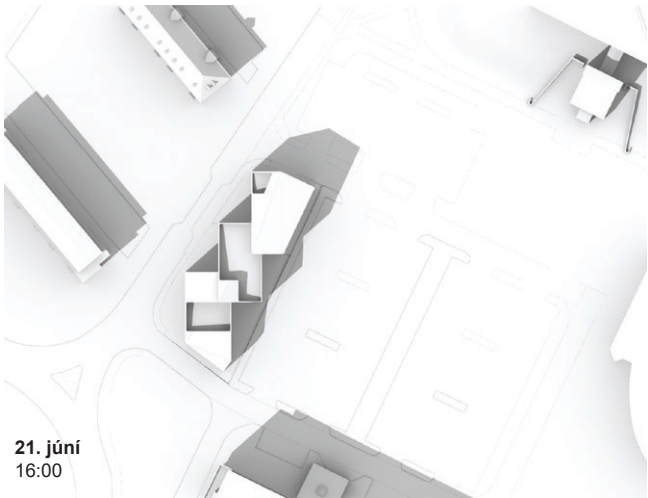
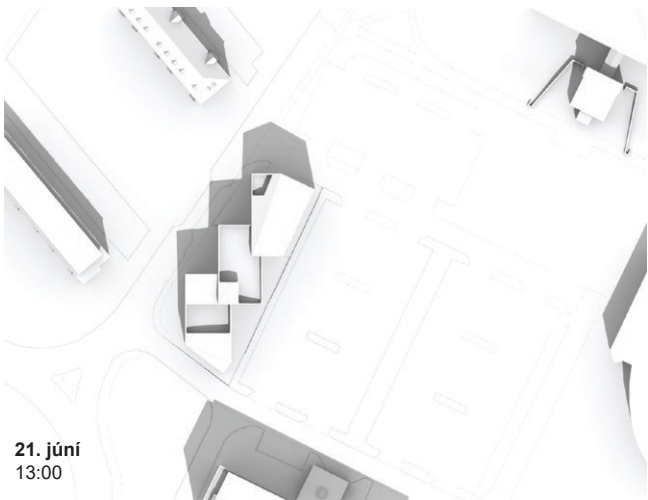
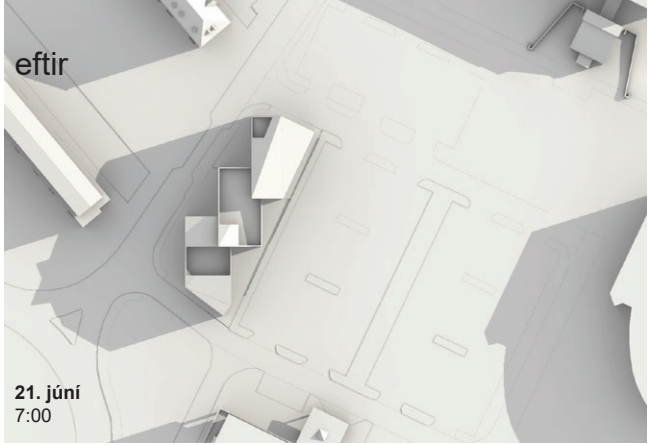
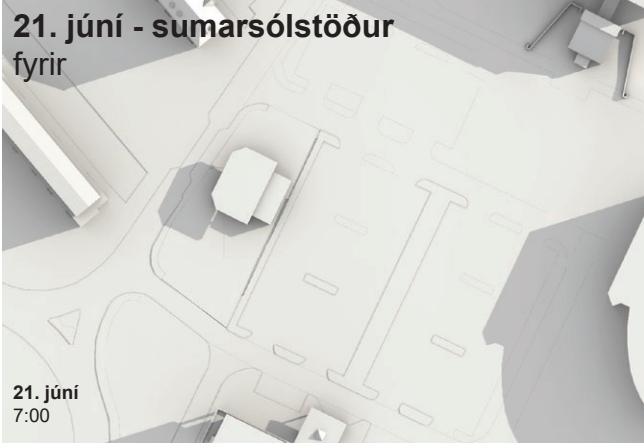


Nordic
Office of
Architecture



Verkhelti:	Birkimelur 1		
Verkhlufti:	Deiliskipulagsbreyting		
	Drög að útliti		
Mælikvarði:	1:1000	Teiknað:	PAM/GS
Samþykkt:		Yfirfarið:	BA
Útgáfudagur:	21.03.25	Verknúmer:	22086
Teiknistöð:	RVK	Teikninnr:	102

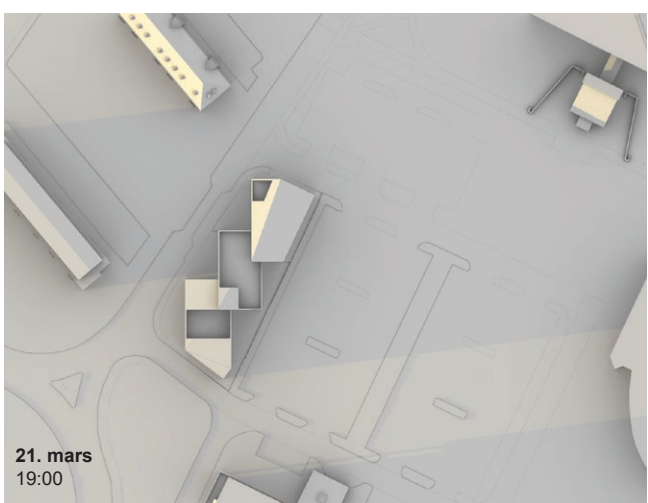
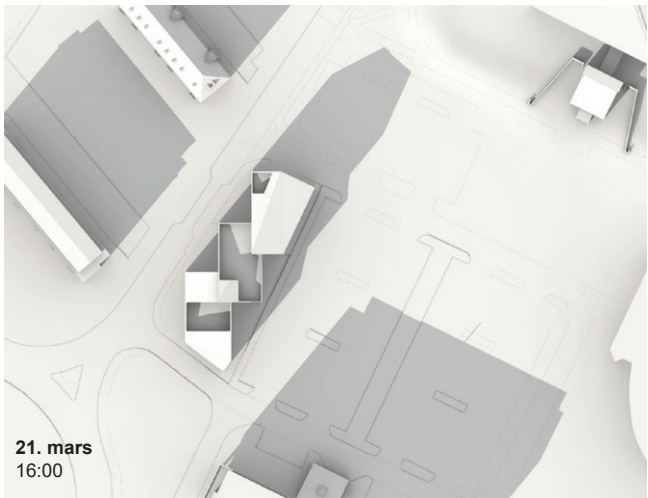
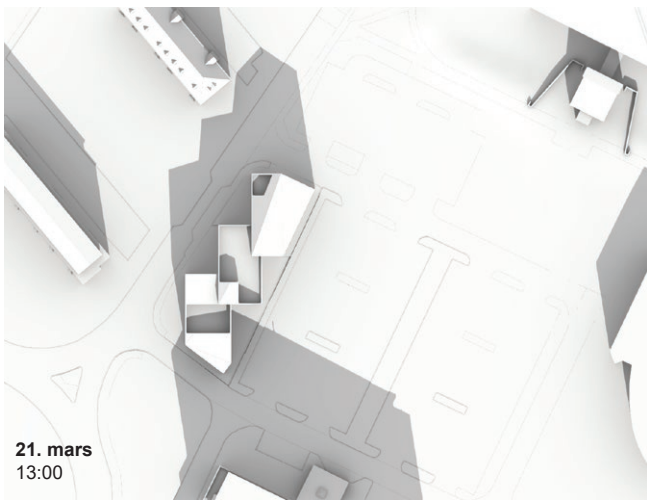
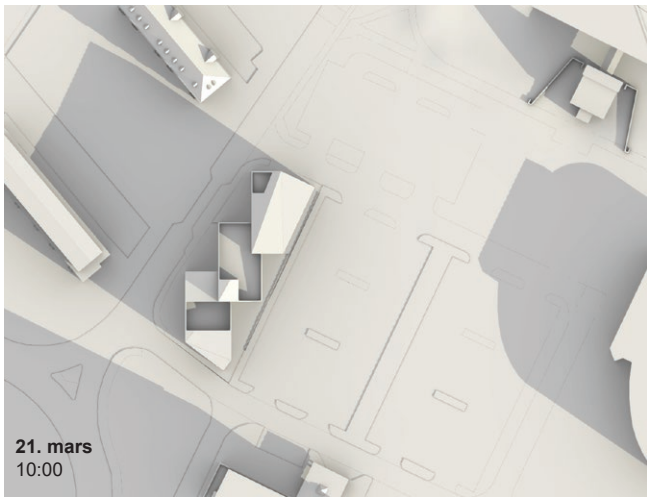




21. mars - jafndægur
fyrir



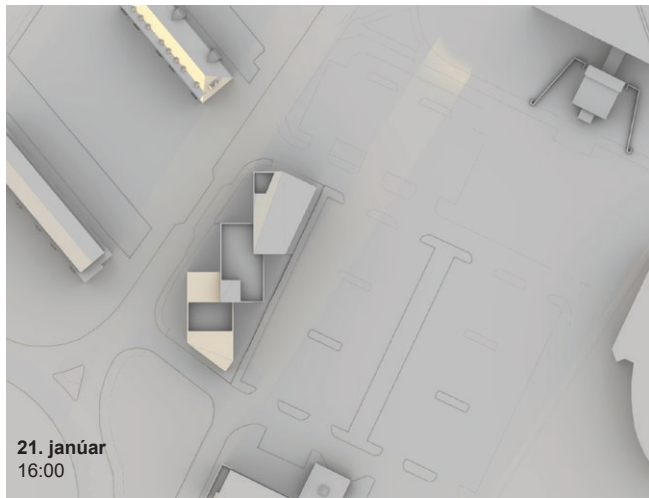
eftir



21. janúar
fyrir



eftir



Verkhelti:	Birkimelur 1	
Verkhlutl:	Deiliskipulagsbreyting	
	Skuggavarp	
Mælikvarði:	1:1000	Teiknað: PAM/GS
Samþykkt:		Yfirfarið: BA
Útgáfudagur:	21.03.25	Verknúmer: 22086
Teiknistöð:	RVK	Teikninnr: 103





Reir þróun ehf.
Dugguvogi 46
104 Reykjavík

Reykjavík, 2. apríl 2025
USK24110341

Hér með sendist útskrift úr fundargerð afgreiðslufundar skipulagsfulltrúa frá 27.3.2025 varðandi eftirfarandi mál:

Háskóli Íslands, vestur - Breyting á deiliskipulagi - Birkimelur 1

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 5. desember 2024 var lögð fram umsókn Birkis Árnasonar, dags. 27. nóvember 2024, um breytingu á deiliskipulagi Háskóla Íslands, Deiliskipulag vestan Suðurgötu, vegna lóðarinnar nr. 1 við Birkimel. Í breytingunni sem lögð er til felst breyting á notkun lóðarinnar þannig að þjónustulóð verður að íbúalóð, með þjónustu á hluta jarðhæðar, ásamt því að byggingarmagn er aukið, samkvæmt deiliskipulags- og skýringaruppdráttum Nordic Office of Architecture, dags. 21. mars 2025. Einnig er lagt fram samgöngumat Eflu, dags. 14. mars 2025. Erindinu var vísað til meðferðar hjá verkefnastjóra og er nú lagt fram að nýju.

Vísað til umhverfis- og skipulagsráðs til afgreiðslu.

Vakin er athygli á því að áður en kemur til auglýsingar á breytingu á deiliskipulagi, þarf umsækjandi að greiða skv. gr. 7.5. í gjaldskrá vegna kostnaðar við skipulagsvinnu nr. 1381/2024.

F.h. skipulagsfulltrúa
Þuríður María Guðmundsdóttir