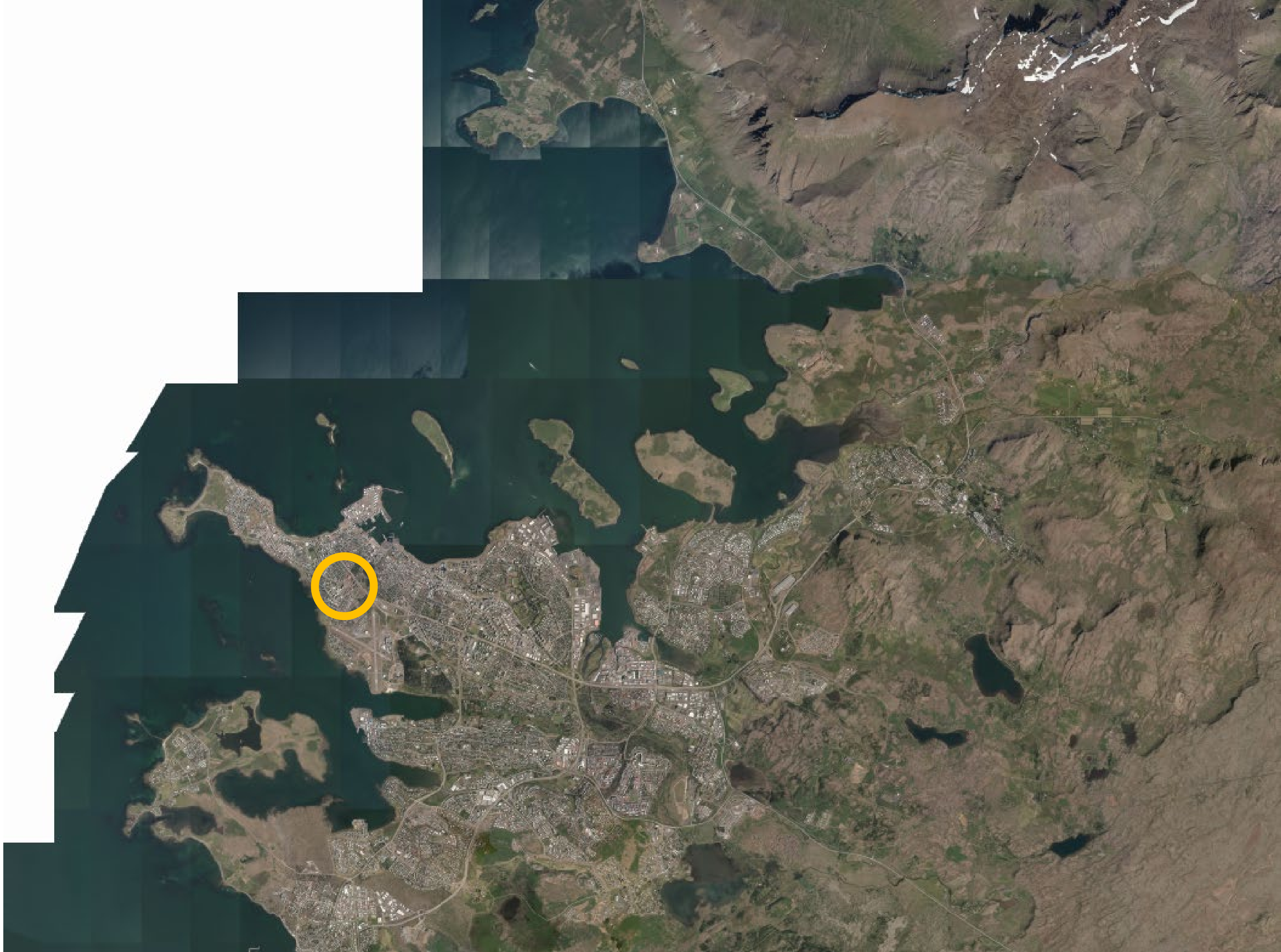
Háskóli Íslands, vestur - Birkimelur 1

Breyting á deiliskipulagi

Umhverfis- og skipulagsráð 9. apríl 2025

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.

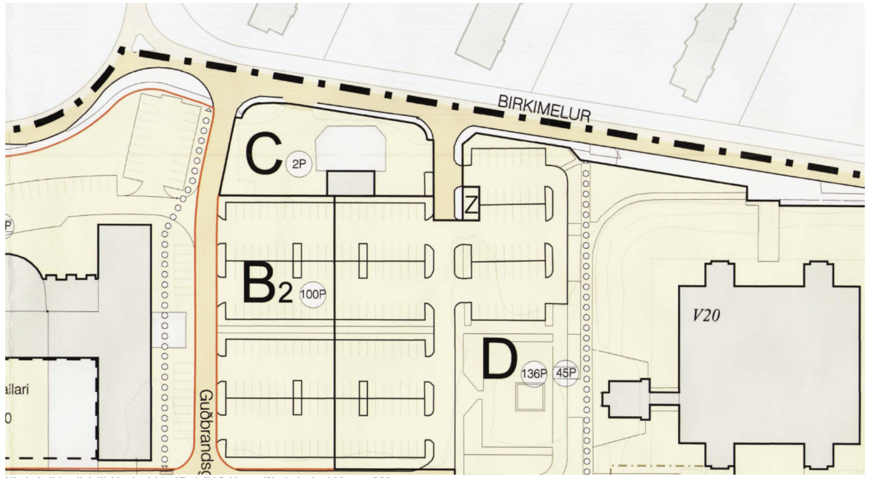


Birkimelur

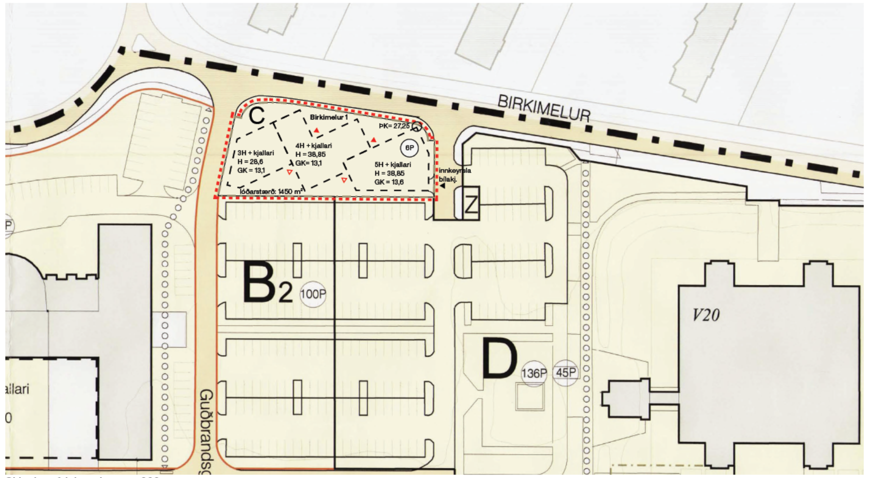
[No Title]

Verkheiti:			**Birkimelur 1**
Verkhluti:			Deiliskipulagsbreyting Drög að útliti
Mælikvarði:	1:1000	Teiknað:	PAM/GS
Samþykkt:		Yfirfarið:	BÅ
Útgáfudagur:	21.03.25	Verknúmer:	22086
Teiknistöð:	RVK	Teikninr:	**102**

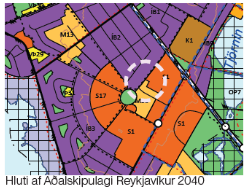
Nordic Office of Architecture

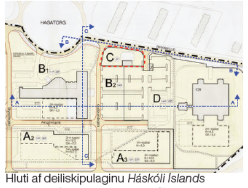


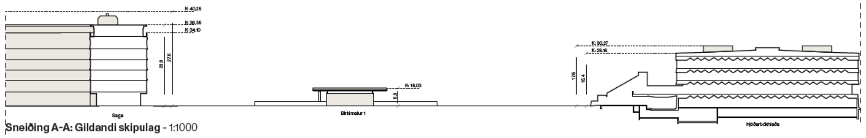
Hluti af gildandi deiliskipulagi, birt í B-deild Stjórnartíðinda 25.05.2005 - 1:1000

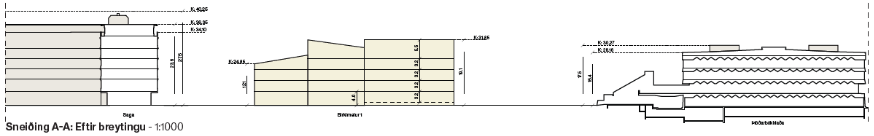


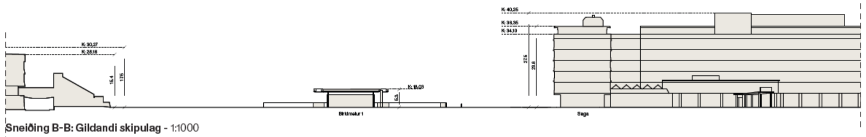
Skipulag eftir breytingu - 1:1000

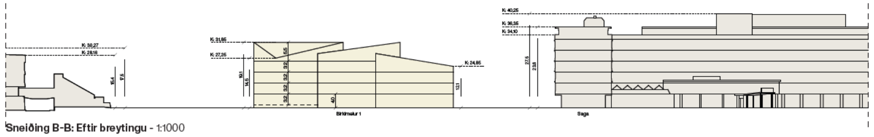

Hluti af Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040

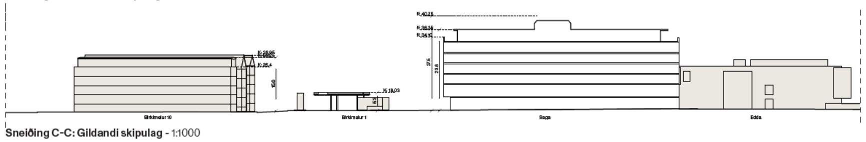

Hluti af deiliskipulaginu *Háskóli Íslands vestan Suðurgötu* ásamt sneiðlínum og breytingarmörkum deiliskipulags.


Sneiðing A-A: Gildandi skipulag - 1:1000

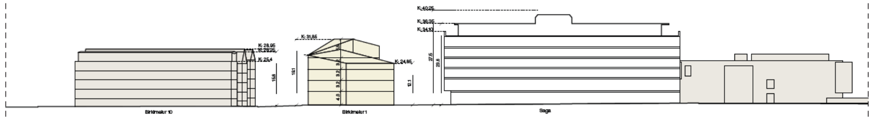

Sneiðing A-A: Eftir breytingu - 1:1000


Sneiðing B-B: Gildandi skipulag - 1:1000


Sneiðing B-B: Eftir breytingu - 1:1000



Sneiðing C-C: Gildandi skipulag - 1:1000


Sneiðing C-C: Eftir breytingu - 1:1000

Skýringar:

- NÚVERANDI BYGGINGAR
- ÚTLÍNUR LÓÐA
- NÝ LÓÐAMÖRK
- BYGGINGARREITUR Á LÓÐ
- BINDANDI BYGGINGARLÍNA (Hús snerti a.m.k. þá línu)
- BYGGINGARREITUR FYRIR EINNAR HÆÐAR ÚTBYGGINGAR (Hámarksbyggingarmagn innan reits 400 m2)
- BYGGINGARREITUR NEÐANJARÐAR
- 2H — HÆÐAFJÖLDI
- GK= — GÓLFKÓTI AÐALHÆÐAR
- H= — HÁMARKSHÆÐ BYGGINGAR Í METRUM FRÁ GÓLFKÓTA AÐALHÆÐAR
- 5P — FJÖLDI BÍLASTÆÐA Á LÓÐ
- 5P — FJÖLDI BÍLASTÆÐA Í BÍLGEYMSLU
- KVÖÐ UM ALM. GÖNGURÉTT (Lega leiðbeinandi)
- V20 — VERNDUN 20. ALDAR BYGGINGA
- Z — SPENNISTÖÐ
- INNKEYRSLA Í BÍLGEYMSLUKJALLARA
- MÖRK SKIPULAGSSVÆÐIS
- MÖRK BREYTINGAR
- AÐALINNGANGUR
- BAKINNGANGUR

Greinargerð og byggingarskilmálar - Gildandi skipulag

KAFLI 4. SKILMÁLAR
4.4. ÞJÓNUSTULÓÐ, BENSÍNSTÖÐ 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 þjónustustarfsemi, bensínstöð.
C ÞJÓNUSTULÓÐ
Á lóðinni er bensínstöð og greiðasala.

LÓÐARSTÆRÐ:	1.450 m²
BYGGINARMAGN (Bm 2004):	70 m²
Bílastæði á lóð C:	2 stæði

Lóðin telst fullbyggð. Starfsemi á lóðinni skal miðast við að ekkki hljótist af truflun eða óþægindi vegna lyktar, hávaða eða óþrifnaðar.

Stærðir í skipulagstillögu	Er:	Verður:
Lóðarstærð:	1.452 m² *	1.452 m²
Byggingarreitur	-	880 m²
Fjöldi íbúða	-	42 íb.
Byggingarmagn ofanj. (a+b):	70 m²	4.120 m²
Byggingarmagn neðanj.:	-	1.452 m²
Byggingarmagn alls (a+b):	-	5.572 m²
Nýtingarhlutfall:	0,05	3,84
Fjöldi hæða	1 h	4-5 h
Hámarkshæð	5,35 m	19,1 m
Bílastæði á lóð:	2 st.	6 st.
Sameiginlegar þaksvalir:	-	222 m²

*Samkvæmt þjóðskrá

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 almenningsrýmum, 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 fólk.*

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 bensínafgreiðslulóða í borgarlandinu. Fjarlægja á núverandi bensínafgreiðslu og byggja fjölbýlishús með tilheyrandi auknu byggingarmagni. Þjónusta verður á hluta jarðhæðar næst Sögu. Breytingin nær einungis til kafla 4.4 í gildandi greinagerð 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 olíufélaga við Reykjavíkurborg um fækkun bensínstöðva í borgarlandinu.
Þar á meðal er bensínafgreiðslulóðin 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 ýsmum stærðum og gerðum.

Fyrirkomulag bíla- og hjólastæða
Gert er ráð fyrir 3 stæðum fyrir hreyfihamlaða innan lóðar sem uppfyllir byggingarreglugerð. Gert er ráð fyrir einu stæði fyrir deilibíl. Samtals eru sex bílastæði innan lóðar í bílakjallara með bílalyftu, þar af eru þrjú stæði til almennra nota fyrir íbúa. Í samræmi við bíla- og hjólastæðareglur Reykjavíkurborgar var unnið ýtarlegt samgöngumat dags. 14.03.2025 allt að 31 bílastæði, þar af minnst 6 stæði innan lóðar. Samkomulag um annarskonar bílastæðafyrirkomulag veltur á framtíðar áformum innan næsta nágrennis, svosem bílastæðahúsi. Endanlegt fyrirkomulag bílakjallara 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 fjölbreyttri samsetningu íbúða og fjölskylduforma, sjá töflu. Þökin eru marghalla og mynda óreglulega samhverfu, sem byggir undir fjölbreytta upplifun, allt undir mismunandi horfi vegfarenda.
Miðlægur þakgarðar 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 hæðarkótum. 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 skýringamyndum sem tryggir góð birtuskilyrði innan íbúða.

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

Sorp
Rúmgóð og örugg flokkunaraðstaða fyrir sorp verður innandyra á jarðhæð.

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

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

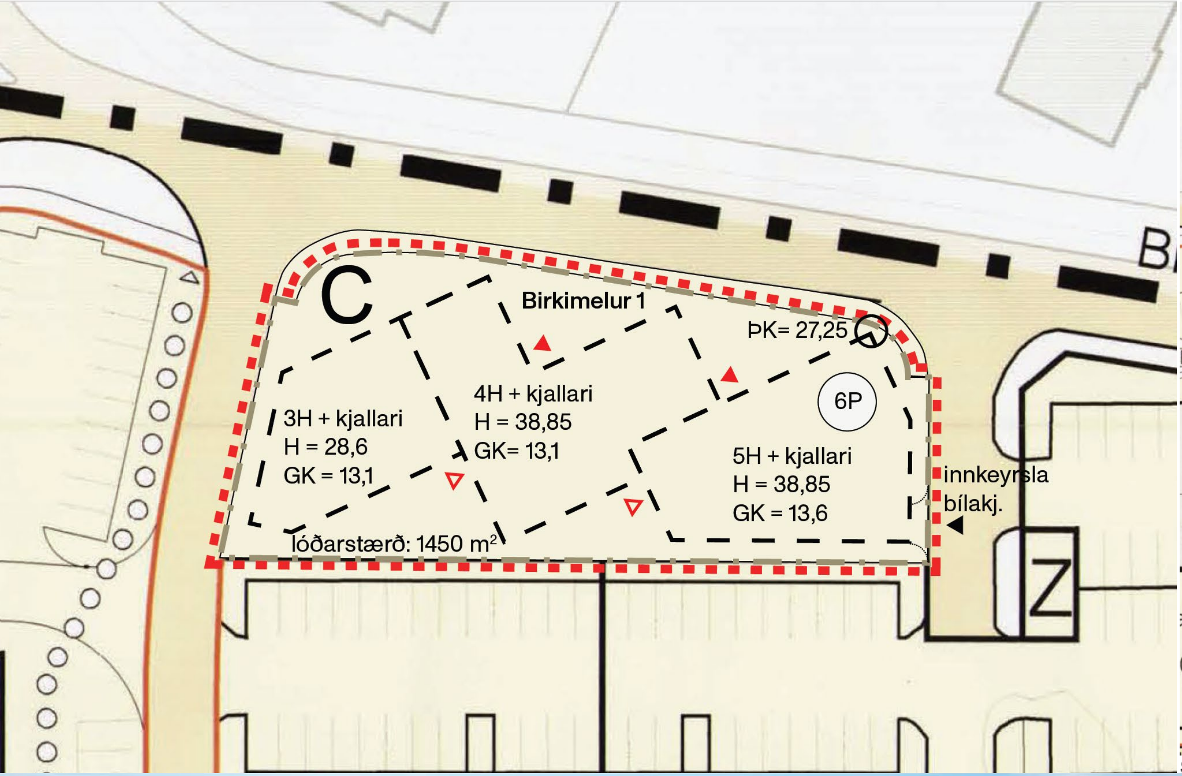
2 herb.	hámark 35%
3 herb.	hámark 35%
+4 herb. /stúdíó	hámark 35%

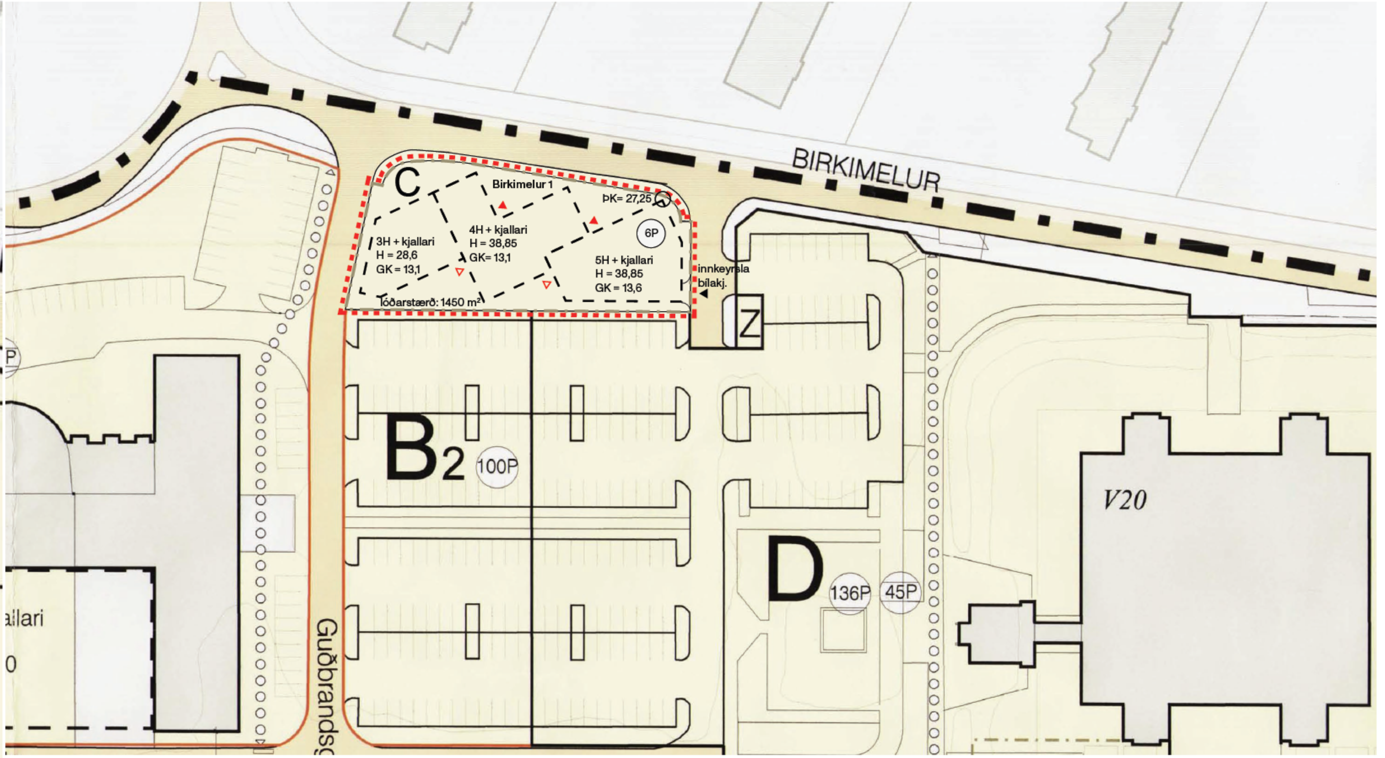
Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í
____________________þann __________20__
og í ____________________þann __________20__
Tillagan var auglýst frá __________20__
með athugasemdafresti til __________20__

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann __________20__

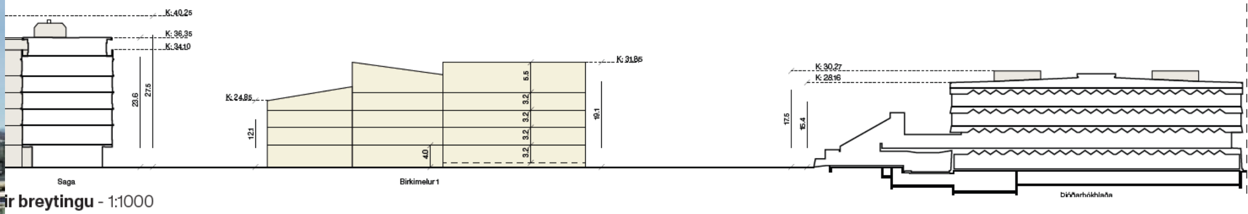
Verkheiti:	**Birkimelur 1**		
Verkhluti:	Deiliskipulagsbreyting		
Mælikvarði:	1:1000	Teiknað:	PAM/GS
Samþykkt:		Yfirfarið:	BÁ
Útgáfudagur:	21.03.25	Verknúmer:	22086
Teiknistöð:	RVK	Teiknnr:	**101**

Nordic Office of Architecture

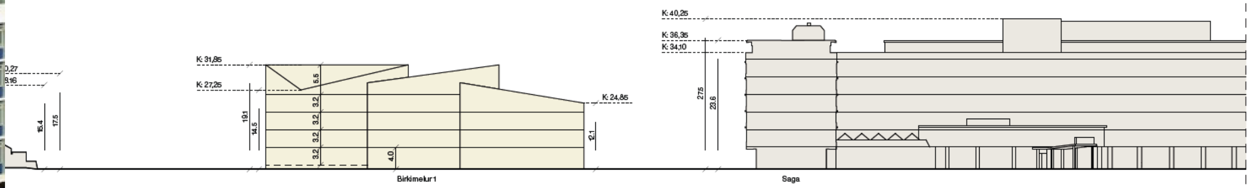




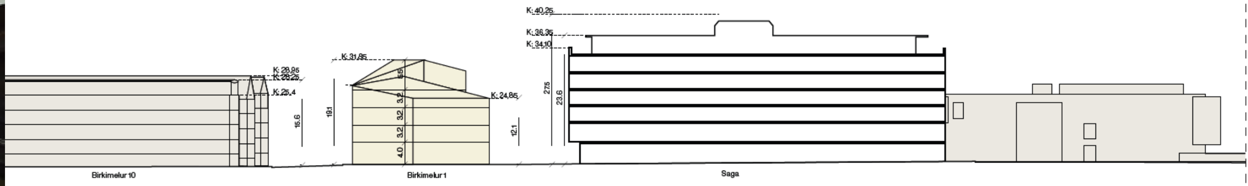
Skipulag eftir breytingu - 1:1000



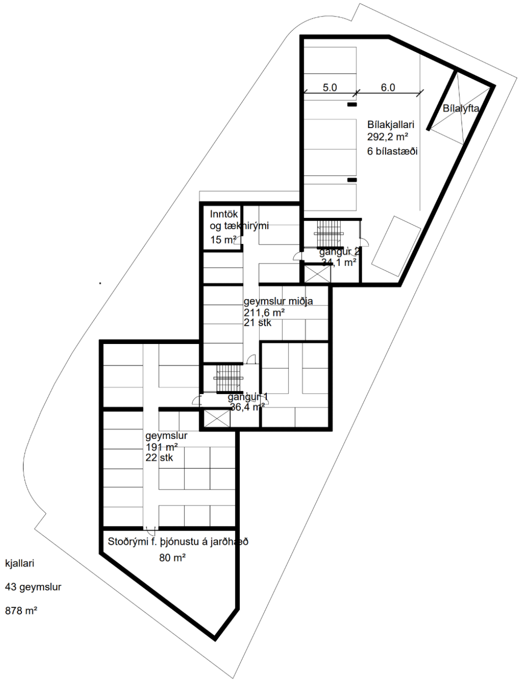
ir breytingu - 1:1000



ir breytingu - 1:1000



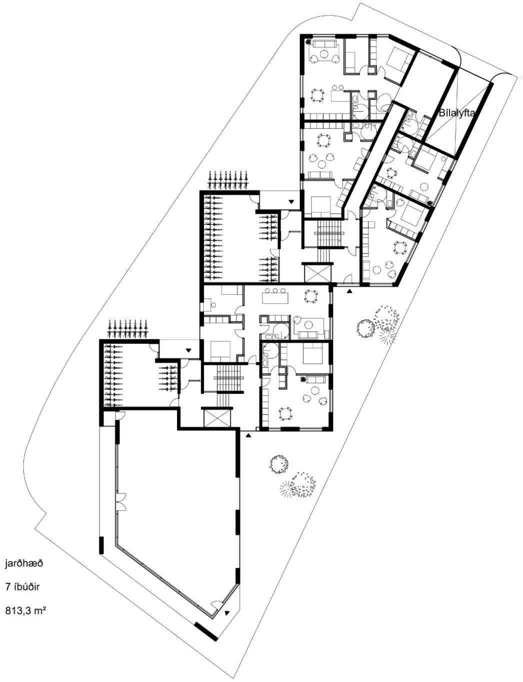
ir breytingu - 1:1000



kjallari

43 geymslur

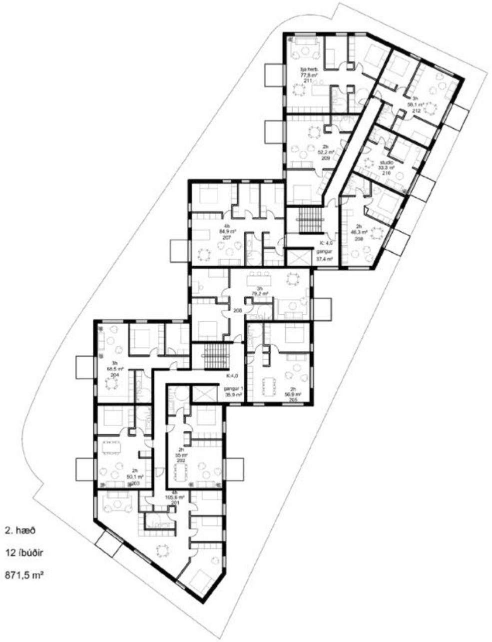
878 m²



jarðhæð

7 íbúðir

813,3 m²



2. hæð

12 íbúðir

871,5 m²

3. hæð

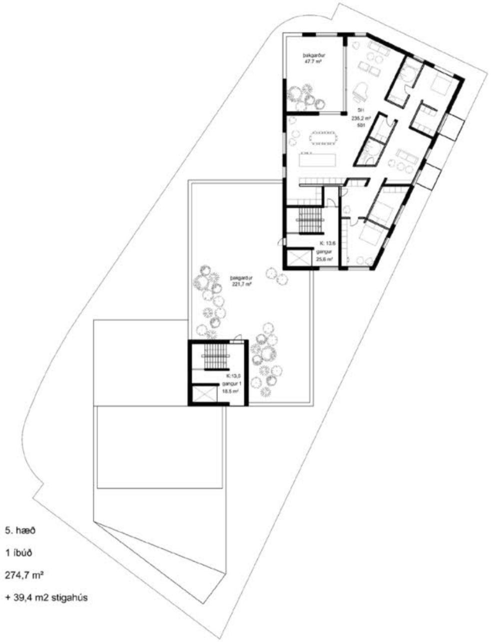
12 íbúðir

871,5 m²

4. hæð

8 íbúðir

658,7 m²



5. hæð

1 íbúð

274,7 m²

+ 39,4 m2 stigahús

5. hæð

1 íbúð

274,7 m²

+ 39,4 m2 stigahús

Stærðir í skipulagstillögu	Er:	Verður:
Lóðarstærð:	1.452 m² *	1.452 m²
Byggingarreitur	-	880 m²
Fjöldi íbúða	-	42 íb.
Byggingarmagn ofanj. (a+b):	70 m²	4.120 m²
Byggingarmagn neðanj.:	-	1.452 m²
Byggingarmagn alls (a+b):	-	5.572 m²
Nýtingarhlutfall:	0,05	3,84
Fjöldi hæða	1 h	4-5 h
Hámarkshæð	5,35 m	19,1 m
Bílastæði á lóð:	2 st.	6 st.
Sameiginlegar þaksvalir:	-	222 m²

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 almenningsrýmum, 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 fólk.*

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 bensínafgreiðslulóða í borgarlandinu. Fjarlægja á núverandi bensínafgreiðslu og byggja fjölbýlishús með tilheyrandi auknu byggingarmagni. Þjónusta verður á hluta jarðhæðar næst Sögu. Breytingin nær einungis til kafla 4.4 í gildandi greinagerð 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 olíufélaga við Reykjavíkurborg um fækkun bensínstöðva í borgarlandinu.
Þar á meðal er bensínafgreiðslulóðin 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.

Fyrirkomulag bíla- og hjólastæða
Gert er ráð fyrir 3 stæðum fyrir hreyfihamlaða innan lóðar sem uppfyllir byggingarreglugerð. Gert er ráð fyrir einu stæði fyrir deilibíl. Samtals eru sex bílastæði innan lóðar í bílakjallara með bílalyftu, þar af eru þrjú stæði til almennra nota fyrir íbúa. Í samræmi við bíla- og hjólastæðareglur Reykjavíkurborgar var unnið ýtarlegt samgöngumat dags. 14.03.2025 allt að 31 bílastæði, þar af minnst 6 stæði innan lóðar. Samkomulag um annarskonar bílastæðafyrirkomulag veltur á framtíðar áformum innan næsta nágrennis, svosem bílastæðahúsi. Endanlegt fyrirkomulag bílakjallara 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 fjölbreyttri samsetningu íbúða og fjölskylduforma, sjá töflu. Þökin eru marghalla og mynda óreglulega samhverfu, sem byggir undir fjölbreytta upplifun, allt undir mismunandi horfi vegfarenda.
Miðlægur þakgarðar 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 lóðarmörkum. 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 hæðarkótum. 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 skýringamyndum sem tryggir góð birtuskilyrði innan íbúða.

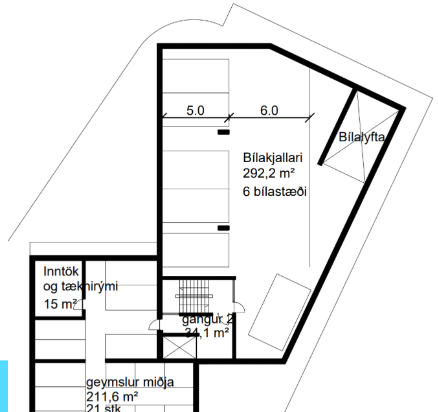
Lóðarfrágangur
Lóðin er miðsvæðis, stutt er í almenningssamgöngur og fyrirhuguð Borgarlínustöð verður staðsett við Suðurgötu, nánar tiltekið við Þjóðarbókhlöðu. Við lóðarfrágang skal hugað að blágrænum ofanvatnslausnum, gengdræpi og líffræðilegum fjölbreytileika. Gert ráð fyrir minnst 100 hjólastæðum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

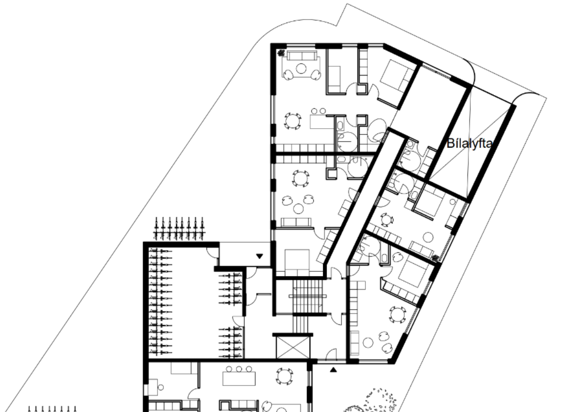
Sorp
Rúmgóð og örugg flokkunaraðstaða fyrir sorp verður innandyra á jarðhæð.

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

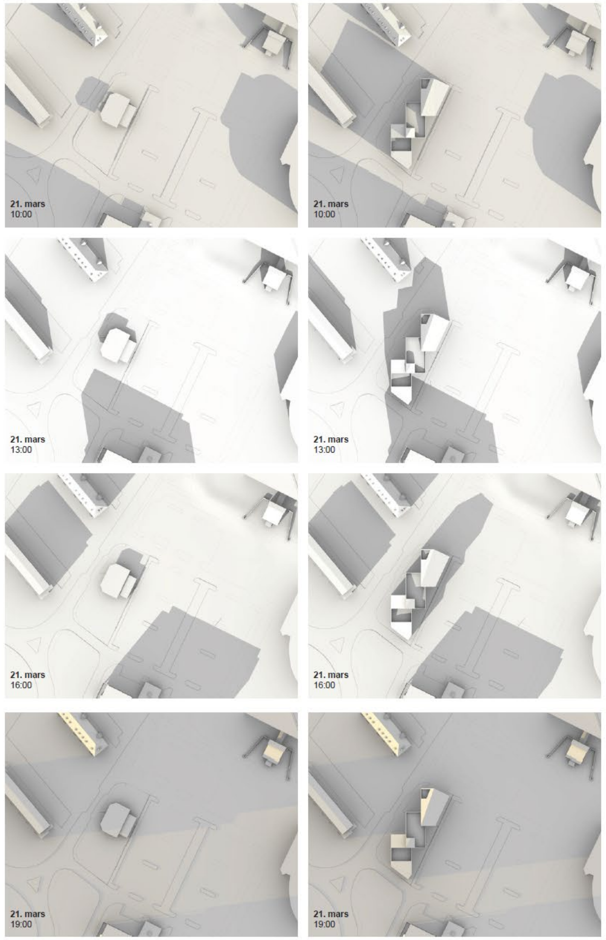
Hver íbúðagerð má ekki vera meira en 35% af heildaríbúðafjölda hússins. þ.e.:

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

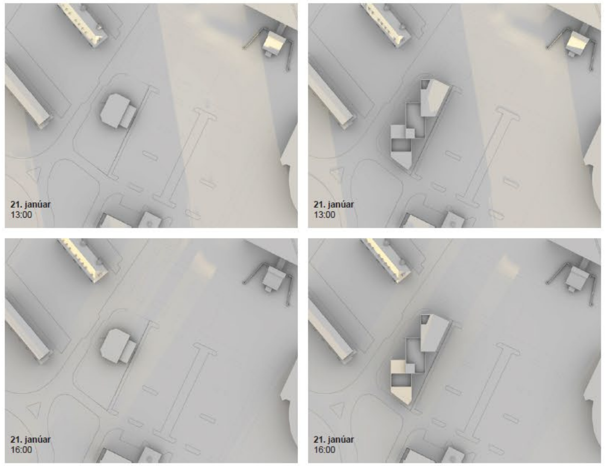




21. mars - jafndægur
fyrir eftir



21. janúar
fyrir eftir

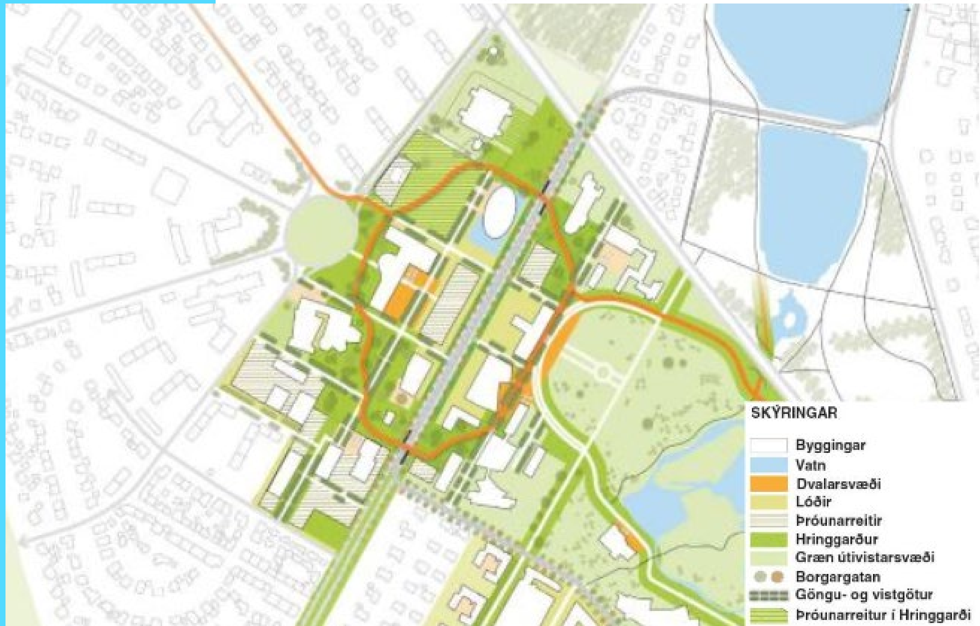


Verkheiti:			**Birkimelur 1**
Verkhluti:			Deiliskipulagsbreyting Skuggavarp
Mælikvarði:	1:1000	Teiknað:	PAM/GS
Samþykkt:		Yfirfarið:	BÁ
Útgáfudagur:	21.03.25	Verknúmer:	22086
Teiknistöð:	RVK	Teikninr:	**103**

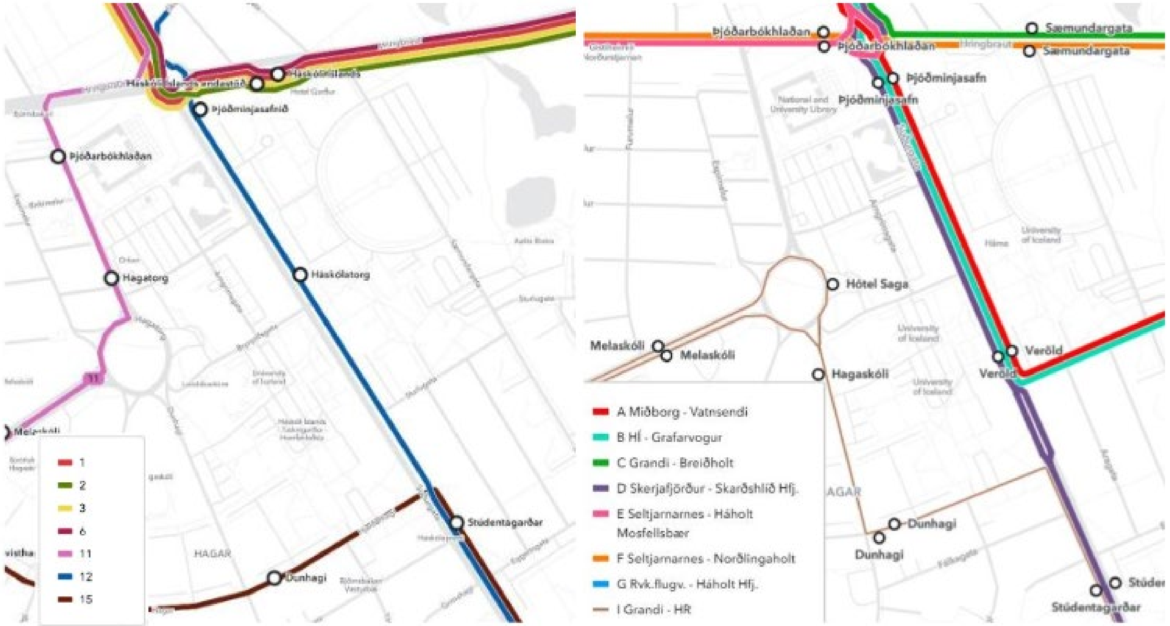
Nordic Office of Architecture

SAMGÖNGUMAT / NÆSTA UMHVERFI

MYND 7 Deiliskipulagbreyting á lóð Birkimels 1 í samhengi við nærliggjandi umhverfi. Birkimelur og Guðbrandsgata eru borgarland en bílastæði í kring eru á lóð Háskóla Íslands og Þjóðarbókhlöðu (sbr. mynd 5). Fyrirhuguð staðsetning aðgengis í bílakjallara er frá götu við bílastæðalóðina á norðurhlið lóðarinnar, sjá svartan þríhyrning.



ÞÁTTUR	FJÖLDI STÆÐA	FÆKKUN VEGNA AÐGERÐA	ÚTSKÝRING
Fjölda bílastæða	31		Miðað við samsetningu íbúða og verslunar á lóðinni (sjá töflu 2)
Samnýting bílastæða	28	-3	Miðar við töflu 3 í reglum um fjölda bílastæða
Deilibílastæði (1 talsins)	24	-4	Hægt er að fækka stæðum um 3-5 stæði fyrir eitt deilibílastæði. Hér er miðað við 5 stæði. Lagt er til 1 stæði til að mæta þörfum íbúa sem ekki eiga bíl. *(1 deilibílastæði * 5 fækkun) – 1 (frátekin stæði) = 4*
Nálægð við góðar almenningssamgöngur	21	-3	Sbr. reglur borgarinnar þá má fækka stæðum um 10% vegna nálægðar við almenningssamgöngur með gott/hátt þjónustustig. 10% af 31 = 3 (námundað niður)
Samgöngustefna	19	-2	Skv. reglum má draga úr bílastæðum sem nemur 10% ef innleidd er samgöngustefna. Hægt er að fækka um 15-20% ef stefna er mjög margþætt. Sé lögð til samgöngustefna má fækka stæðum um 2 (10% þ.e. reiknað út frá fjölda bílastæða eftir að tekið hefur verið tillit til annarra aðgerða). 10% af 21 = 2 (námundað niður)



MYND 5 Yfirlit yfir leiðir strætó í göngufæri við lóðina. Til vinstri - núverandi leiðir strætó en þær eru sjö talsins í dag. Leið 11 stoppar í dag beint fyrir utan lóðina. Til hægri – yfirlit yfir strætóleiðir í drögum að Nýju Leiðaneti Strætó en þær verða sjö talsins en með talsvert betra þjónustustig (tíðni).

MYND 4 Yfirlit yfir hjólastíga á svæði Háskóla Íslands árið 2030 skv. hjólareiðaáætlun Reykjavíkurborgar fyrir 2021-2025. Staðsetning á Birkimel 1 er merkt á kortinu.

MYND 3 Svæði í 10 mín göngufjarlægð annars vegar (til vinstri) og 5 mín hjólatúr hins vegar (til hægri) frá lóðinni Birkimel 1.

Í hjólreiðaáætlun Reykjavíkurborgar 2021 til 2030 er skilgreind tengileið hjólastíga eftir Birkimel sem tengist aðalstígum eftir Hringbraut og Hagamel-Guðbrandsstíg. Á Suðurgötu er einnig skilgreindur aðalstígur sem tengist miðborginni og Skerjafirði. Engir hjólainnviðir eru enn sem er komnir á þessar götur en í Suðurgötu er í dag gert ráð fyrir hjólreiðum í blandaðri umferð (merktir hjólavísar á götum).

Niðurstaða:

Lagt er til að tillagan verði samþykkt í auglýsingu

Reykjavík