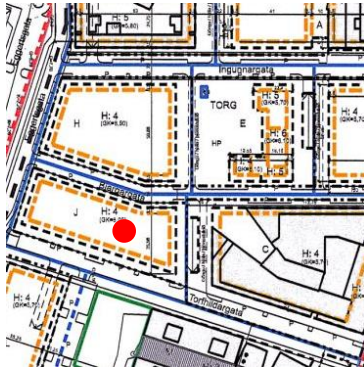


Bjargargata 3 – Háskóli Íslands / Vísindagarðar / DJÚPKJARNI - FYRIRSPURN

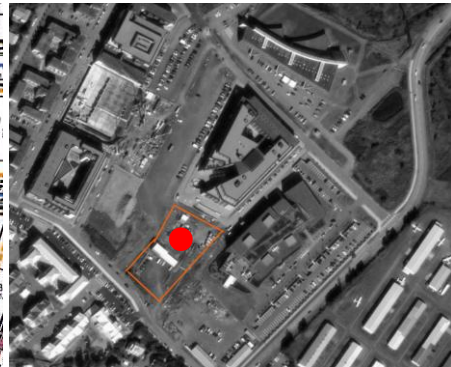
Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 26. júní 2025 var lögð fram fyrirspurn PLAN Studio ehf., dags. 16. júní 2025, ásamt um breytingu á deiliskipulagi Háskóla Íslands, Vísindagarða, vegna lóðarinnar nr. 3 við Bjargargötu, sem felst í að auka hámarkshæð hátæknibyggingar, auka heimilaða A m2 ofanjarðar á kostnað B m2, skilgreina innkeyrslu lóðar og að samnýta bílastæði með Sæmundargötu 21, samkvæmt tillögu, ódags.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Deiliskipulag



Loftmynd með afmörkun reits / lóð J

Skipulag í gildi

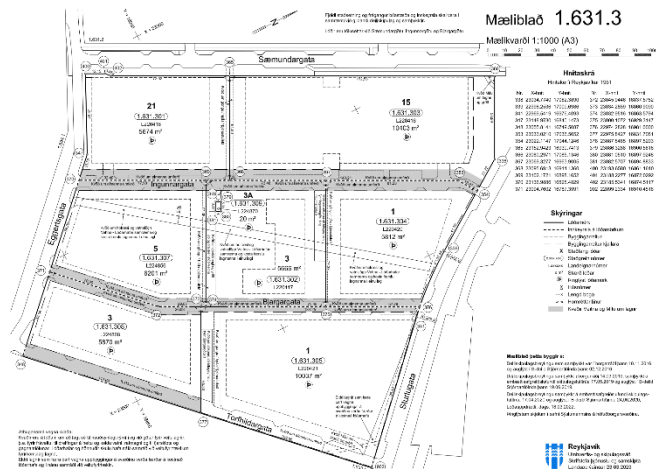
Aðalskipulag: gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur þann 19. október 2021 og birt í B-deild stjórnartíðinda þann 18. janúar 2022. Samkvæmt landnotkun gildandi aðalskipulags er reitur J hluti af miðsvæði, M5 Vatnsmýri - Vaxtarpóll á sviði rannsókna og nýsköpunar - en þar er gert ráð fyrir rannsóknastarfsemi, hátækni- og þekkingar fyrirtækjum og háskólum. Stofnanir og þjónusta tengd þessari starfsemi er heimil, s.s. hótél, veitingastarsemi og sérhæfð þjónusta. Íbúðir eru einnig heimilar á þessum svæðum, einkum á efri hæðum. Óheimilt er að reka matvöruverslanir á svæðunum nema það sé sérstaklega tekið fram í deiliskipulagi að sé heimilt.

Deiliskipulag: Í gildi er deiliskipulag, samþykkt 9. júní 2011 með síðari breytingum þar af tvær sem fjalla sérstaklega um bílastæði á svæðinu. samþykktar 17. maí 2019 og 10. nóvember 2016. Stærð lóðar J er 5.930m² með heilmild fyrir 7.700m² byggingarmagni ofanjarðar og 4.225m² neðanjarðar ásamt 4.600 B-ferðmetrum. Hæðir eru 3-4 (4. hæð inndregin þakhæð) með hámarkshæð 12,9m og 16,7m. Í skilmálatöflu um fjölda bílastæða á svæði Vísindagarða er kveðið á um eitt bílastæði á hverja 60m² byggða.

Umsögn

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa vegna uppbyggingar djúpkjarna / hátæknibyggingu á óbyggðri lóð J Vísindagarða Háskóla Íslands. Málið var m.a. skoðað hjá deild samgangna á skrifstofu samgangna og borgarhönnunar á umhverfis-og skipulagssviði. Farið verður fram á að breyta gild. deiliskipulagi þar sem auka á hámarkshæð byggingarinnar, auka heimilaða A m2 ofanjarðar á kostnað B m2 og samnýta bílastæði með Sæmundargötu 21. Einnig ef skilgreina á nýjan innkeyrsluramp að bílakjallara lóðarinnar. Í deiliskipulagi, samþykkt 17. maí 2019, er m.a. gefin heimild fyrir sameiginlegu bílastæðabókhalði á skipulagssvæðinu. Mikilvægt er að benda á að allar deiliskipulagsbreytingar innan háskólasvæðisins skulu útfærðar með hliðsjón af þróunaráætlun Háskóla Íslands sem tekur m.a. mið af töluverðri fækkun bílastæða innan háskólasvæðisins, sér í

lagi á yfirborði og færa inn í bílakjallara og miðlæg bílastæðahús á jaðri svæðisins. Er það gert til að bæði byggja undir umhverfis- og lífsgæði innan háskólakampuss, jafnt stúdenta, starfsmanna og gesta, og eins byggja undir farþegagrunn Borgarlínu sem mun liggja miðlægt gegnum háskólasvæðið frá árinu 2031. Í þróunaráætluninni eru einnig leiðbeiningar varðandi aðkomu / innganga að byggingum með aðlaðandi úthliðar í huga.



Óskað er eftir færri bílastæðum og samnýtingu við þau sem fyrir eru í bílakjallara Sæmundargötu nr. 21 í eigu lóðarhafa J. Er það mjög ánægjulegt viðhorf í samhljómi við þróunaráætlunina. Spurt er um afstöðu skipulagsfulltrúa á tveimur mögulegum staðsetningum nýs bílrampa að kjallara að austan frá Torfhildargötu og sunnan frá Eggertsgötu. Best þætti lóðarhafa hins vegar að samnýta núvarandi rampa í bílakjallara Grósku á sameinuðum lóðum C og E en skv. skilmálum er gert ráð fyrir samnýtingu bílrampa á svæðinu, þ.e. tveir rampar í götu á milli lóða B og E og milli lóða C og J. Enn fremur er kveðið skýrt á um kvöð um aðkomu að bílageymslu fyrir Bjargargötu 3, þ.e. samnýtingu á rampa skv. gild. mæliblaði.

Óskað er eftir að hækka hámarkspakkóta neðri hluta (3. hæð) um 1,1m úr 12,9m í 14,0m og hámarkspakkóta efri hluta (þakhæð) um 1,8m úr 16,7m í 18,5m, sjá kennisnið til hliðar. Ekki er hægt að fallast á nýja staðsetningu bílrampa í kjallara enda samrýmist það ekki fyrrgreindri þróunaráætlun dags. 7.11.2024 að fjölga rýmisfrekum steinsteyptum bílrömpum umfram núverandi horf, hvort heldur í heimildum eða þegar byggðum, bæði vegna lakari umhverfisgæða og upplifunar á svæðinu og stríðir gegn Loftslagsáætlun Reykjavíkurborgar. Tekið er vel í að fækka bílastæðum innan lóðar sem verða eingöngu í kjallara með samnýtingu við Sæmundargötu 21 auk þess sem fækka má stæðum aukalega við gerð samgöngumats varðandi bíla- og hjólastæðapörf vegna nálægðar við borgarlínustöð. Jákvætt er tekið í að nýta fermetra undir rannsóknarstofur í stað bílastæða og mögulega auka hóflega við byggingarmagn án þess að gengið verði freklega á grenndina.

Vakin er athygli á að fyrirspurn um afstöðu skipulagsfulltrúa til erindis byggir á innsendum gögnum og verður ekki lögð að jöfnu við formlega umsókn og svar í slíku tilfelli getur eðli máls samkvæmt ekki talist stjórnvaldsákvörðun. Afgreiðsla skipulagsfulltrúa á fyrirspurnum felur því ekki í sér lokaákvörðun og veitir ekki heimild til framkvæmda.

Niðurstaða

- Tekið er jákvætt í breytingarnar með fyrirvara um verkun aukins byggingarmagns og hækkun vegg- og þakkóta á grenndaráhrif skuggavarps
- Útfæra ítarlegri greiningu í formi samgöngumats með hliðsjón af samgöngumati þróunaráætlunar HÍ
- Breyta þarf deiliskipulagi með hliðsjón af Þróunaráætlun Háskóla Íslands og auglýsa breytingartillöguna ásamt skuggavarpsgreiningu sbr. umsögn að ofan
- Að öðru leiti vísast til skipulagsskilmála gildandi deiliskipulags Vísindagarða

Skipulagsfulltrúinn í Reykjavík