

Uppdr. Nr.
6556

Sveitarfélag
0000

Undirnúmer
847

Dagsetning
24.02.2005



HÁSKÓLI ÍSLANDS

HÁSKÓLASVÆÐI VESTAN SUÐURGÖTU

DEILISKIPULAGSTILLAGA

GREINARGERÐ OG BYGGINGARSKILMÁLAR

DAGS. 2004-05-01, BREYTT 2004-11-25, 2005-02-16, 2005-03-15 og 2005-05-03.



**TEIKNISTOFA
ARKITEKTA**

GYLFI GUDJÓNSSON
OG FÉLAGAR ehf.
arkitektar faí

EFNISYFIRLIT

1.	Yfirlit.....	3
2.	Skipulagssvæðið.....	3
	2.1. Mörk, landnotkun og aðkoma.....	3
	2.2. Núverandi aðstæður.....	4
3.	Deiliskipulagstillaga.....	5
	3.1 Meginatriði skipulagstillögunnar.....	5
	3.2 Útfærsla, meginatriði.....	6
4.	Skilmálar.....	9
	4.1 Almennt.....	9
	4.2 Lóðir Háskóla Íslands (A1, A2, A3).....	9
	4.3 Lóðir Hótel Sögu (B1, B2).....	13
	4.4 Þjónustulóð, bensínstöð og greiðasala (C).....	14
	4.5 Lóð Þjóðarbókhöðu (D).....	15
	4.6 Lóð fyrir spennistöð.....	16
5.	Samþykkt og gildistaka.....	17
6.	Uppdrættir.....	19
	6.1 Skipulagsuppdráttur.....	19
	6.2 Skýringaruppdráttur.....	20

GREINARGERÐ OG SKILMÁLAR

1. YFIRLIT

Teiknistofu arkitekta, Gylfa Guðjónssyni og félögum ehf., var á haustdögum 2003 falið að vinna tillögu að deiliskipulagi þess hluta stofnanasvæðis Háskóla Íslands sem er vestan Suðurgötu og leggja drög að deiliskipulagi austan götunnar í tengslum við fyrirhugaða byggingu Háskólatorgs.

Á undanförunum áratugum hefur talsvert verið unnið að deiliskipulagi háskólasvæðisins vestan Suðurgötu þótt ekki liggi þar fyrir samþykkt skipulag. Uppbygging á svæðinu hefur í meginatriðum farið fram á grundvelli deiliskipulagstillagna sem Arkitektastofan sf. vann að fram til ársins 1989 en nokkrir aðrir ráðgjafar hafa einnig komið að skipulagsmálum svæðisins.

Tilfni skipulagsins eru áform um byggingu Háskólatorgs sem fyrirhugað er bæði austan og vestan Suðurgötu. Þá er og brýn nauðsyn á að gengið verði endanlega frá deiliskipulagi háskólasvæðisins vestan Suðurgötu til samþykktar.

Fyrir liggja drög að deiliskipulagi Háskólasvæðisins austan Suðurgötu þar sem skilgreindar eru m.a. forsendur fyrir Háskólatorgi. Gengið verður endanlega frá deiliskipulagi svæðisins í kjölfar samkeppni um útfærslu torgsins.

Skipulagsgögn eru greinargerð þessi, skipulagsuppdráttur nr. 001 og skýringaruppdráttur nr. 002 dags. 2004-05-01, breytt 2004-11-25 og 2005-02-16.

2. SKIPULAGSSVÆÐIÐ

2.1. MÖRK, LANDNOTKUN OG AÐKOMA

Skipulagssvæðið er vestan Suðurgötu gegnt aðalbyggingu Háskóla Íslands. Það afmarkast af Suðurgötu til suð-austurs, Birkimel, Hagatorgi og Dunhaga og suð-austur lóðarmörkum fjölbýlishúsa við Hjarðarhaga til norð-vesturs. Hjarðarhagi og norð-austur lóðarmörk fjölbýlishúsa við Hjarðarhaga afmarka skipulagssvæðið til suð-vesturs. Norð-austurlóðarmörk Þjóðarbókhlöðu afmarka skipulagssvæðið til norð-austurs. Skipulagssvæðið er um 13 m yfir sjávarmáli og er að mestu leyti flatt. Svæðið er tæplega 12 ha að stærð.

Á svæðinu eru nú (2004) afmarkaðar tvær lóðir, lóð bensínstöðvar og greiðasölu við Birkimel og lóð Þjóðarbókhlöðu auk lóðar fyrir spennistöð. Aðrar lóðir á skipulagssvæðinu eru ekki afmarkaðar.

Í aðalskipulagi Reykjavíkur 2001 – 2024 er gert ráð fyrir svæði fyrir þjónustustofnanir á meginhluta skipulagssvæðisins en landnotkun næst Hagatorgi er skilgreind sem miðsvæði.

Samkvæmt aðalskipulaginu er gert ráð fyrir að háskólasvæðið sem Suðurgata klýfur í tvennt verði tengt saman með göngubrú eða undirgöngum á mótis við aðalbyggingu Háskóla Íslands.

Aðkoma að skipulagssvæðinu er frá Suðurgötu, Birkimel, Hagatorgi, Dunhaga og Hjarðarhaga.

2.2. NÚVERANDI AÐSTÆÐUR

Á svæðinu standa allmargar byggingar frá seinni hluta síðustu aldar. Þær eru, talið frá norðri til suðurs:

- Landsbókasafn Íslands- Háskólabókasafn (Þjóðarbókhlaða)
- Bensínstöð og greiðasala
- Hótel Saga
- Háskólabíó
- Raunvísindastofnun
- Endurmenntunarstofnun
- Tæknigarður
- Fjarskiptasafn Símans í gömla loftskeytastöðinni við Suðurgötu
- Syðst standa byggingar Verkfræði- og raunvísindadeilda, VR-III, VR-I og VR-II ásamt bráðabirgðahúsi úr timbri

Þjóðarbókhlaðan, Hótel Saga og Háskólabíó eru áberandi kennileiti í borgarmyndinni og setja ásamt Neskirkju og aðalbyggingu Háskóla Íslands svip á umhverfið umfram aðrar byggingar á svæðinu.

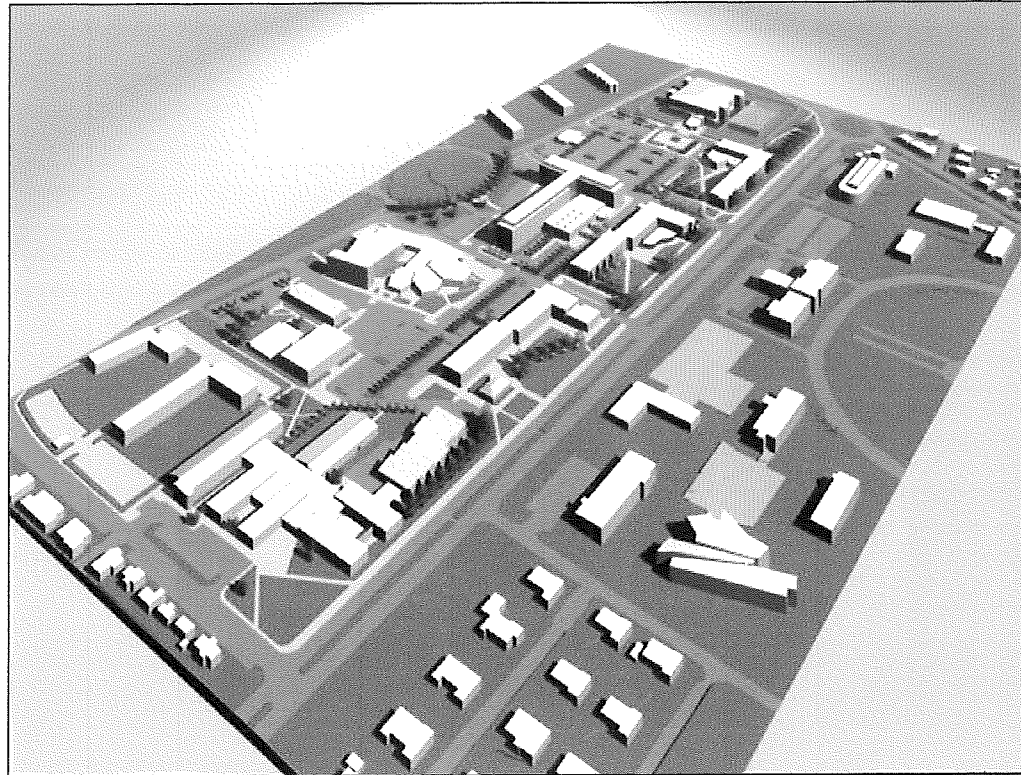
Meginhluti óbyggðs lands innan skipulagssvæðisins er nýtt undir bílastæði. Syðst á svæðinu, við gatnamót Hjarðarhaga og Suðurgötu, eru sýnilegar ísaldarklappir, athyglisverðar náttúruminjar.

Tvær götur liggja þvert yfir skipulagssvæðið milli Suðurgötu og Birkimels/Dunhaga. Norðan Hótel Sögu er Guðbrandsgata sem þjónar umferð að hótelinu og Þjóðarbókhlaðu. Brynjólfsgata sunnan hótelsins tengist Dunhaga og þjónar umferð að Verkfræði- og raunvísindadeildum, Tæknigarði, Endurmenntunarstofnun, Raunvísindastofnun, gömlu loftskeytastöðinni og Háskólabíói. Arngrímshaga liggur um skipulagssvæðið frá suðri til norðurs á milli Brynjólfsgötu og Guðbrandsgötu. Vestan Hótel Sögu er Hagatorg. Á vegum borgaryfirvalda hefur um nokkurt skeið verið unnið að tillögum að breytingum á tengingum svo og endanlegum frágangi þess.

3. DEILISKIPULAGSTILLAGA

3.1 MEGINTRIÐI SKIPULAGSTILLÖGUNNAR

ALMENNT



Yfirlitsmynd, séð úr suðri

Samkvæmt aðalskipulagi Reykjavíkur 2001-2024 er skipulagsvæðið að mestu leyti svæði fyrir þjónustustofnanir sbr. skilgreiningu í gr. 4.3 skipulags- og byggingarreglugerðar nr. 73/1997, þar sem fyrst og fremst skal gera ráð fyrir stofnunum og fyrirtækjum sem óháð eignaraðild veita almenna þjónustu við samfélagið, s.s. menntastofnunum, heilbrigðisstofnunum, menningarstofnunum, félagslegum stofnunum, trúarstofnunum, umferðarmiðstöðum og öðrum þjónustustofnunum ríkis, sveitarfélaga eða annarra aðila. Lóðir Hótel Sögu og bensínstöðvar við Birkimel eru þó skilgreindar sem miðsvæði sbr. skilgreiningu í gr. 4.4 skipulags- og byggingarreglugerðar nr. 73/1997, þar sem fyrst og fremst skal gera ráð fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi og stjórnarsýslu sem þjónar heilu landssvæði, þéttbýlisstað eða fleiri en einu bæjarhverfi, s.s. verslunum, skrifstofum, þjónustustofnunum, veitinga- og gistihúsum, menningarstofnunum og hreinlegum iðnaði. Þar sem aðstæður leyfa, má á miðsvæðum gera ráð fyrir íbúðarhúsnæði, sérstaklega á efri hæðum bygginga.

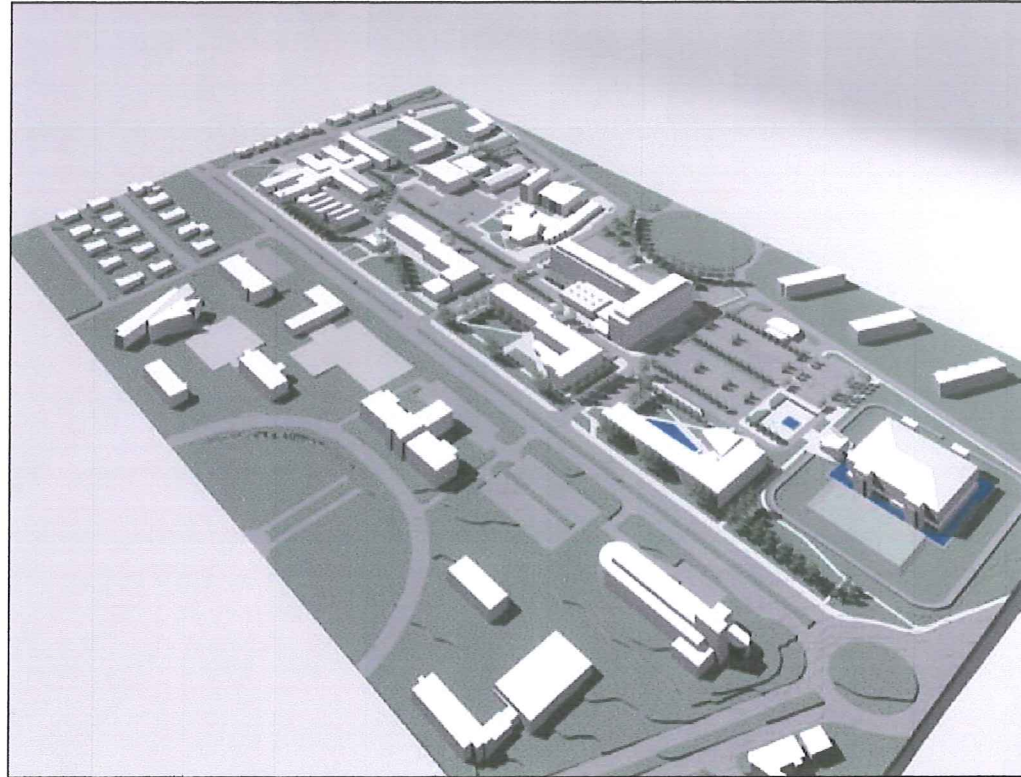
Í skipulagstillögunni eru lóðir afmarkaðar og byggingarmöguleikar skilgreindir, innra gatnakerfi skipulagt og Hagatorg lagfært til samræmis við tillögur borgaryfirvalda. Samkvæmt skipulagstillögunni er innri hringur torgsins óbreyttur en akbraut mjókkuð úr 9-11 metrum í 5,0 metra.

Í skipulagstillögunni er fyrst og fremst gert ráð fyrir nýbyggingum í tengslum við starfsemi Háskóla Íslands. Þar er einkum um að ræða kennsluhúsnæði, ýmis konar stoðþjónustu svo og vinnuaðstöðu fyrir starfsfólk Háskóla Íslands. Á lóð Hótel Sögu er þó gert ráð fyrir nýbyggingu sem tengist rekstri hótelsins og sýndur er viðbyggingarmöguleiki austan við Þjóðarbókhöllu. Ekki þykir ástæða til að skilgreina nánar landnotkun á öðrum lóðum á skipulagssvæðinu.

MEGINHUGMYND

Í skipulagstillögunni stuðst við þá hugmynd að háskóli sé samfélag, bær eða þorp, sem byggist upp umhverfis miðju eða torg.

Fyrirhuguðu Háskólatorgi austan Suðurgötu er ætlað að verða lifandi þjónustumiðstöð fyrir háskólasvæðið sem nemendur, kennarar, annað starfsfólk og gestir Háskólans eiga erindi til daglega. Markmið Háskólatorgsins er að vera miðja háskólasvæðisins og tengja betur saman einstakar byggingar á svæðinu. Háskólatorgið mun teygja sig neðanjarðar til vesturs undir



Yfirlitsmynd, séð úr austri

Suðurgötu sunnan gatnamótanna við Brynjólfsgötu og verður einn af inngöngum þess í nýbyggingu Háskólans þar.

Uppbygging verður mest og þéttust næst Brynjólfsgötu, báðum megin götunnar. Þaðan teygir uppbyggingin sig samsíða Suðurgötu til suðurs og norðurs. Fyrirhugað er að nýbyggingarnar syðst á svæðinu við Hjarðarhaga tengist starfsemi Verkfræði- og raunvísindadeilda Háskólans en ekki liggja fyrir mótaðar hugmyndir um ráðstöfun annarra fyrirhugaðra nýbygginga á svæðinu.

Hin form- og starfræna meginhugmynd felst í því að nýbyggingarnar báðum megin Brynjólfsgötu myndi sólrík og skjólgóð útisvæði eða garða sem veita að aðalbyggingu Háskólans og fyrirhuguðu Háskólatorgi austan Suðurgötu og tengja þannig sjónrænt saman byggingar skólans báðum megin götunnar. Garðarnir tengjast megingönguleið sem samkvæmt skipulagstillögunni liggur austast á skipulagssvæðinu eftir því endilöngu, allt frá Verkfræði- og Raunvísindadeildum syðst að Þjóðarbókhöllu nyrst. Tveir syðri garðarnir opnast til suðausturs, en sá nyrsti til suð-vesturs og tengist þannig eðlilega fyrirnefndri gönguleið að Þjóðarbókhöllu.

Aðalanddyri fyrirhugaðra nýbygginga snúa að gördunum í tengslum við gönguleiðina.

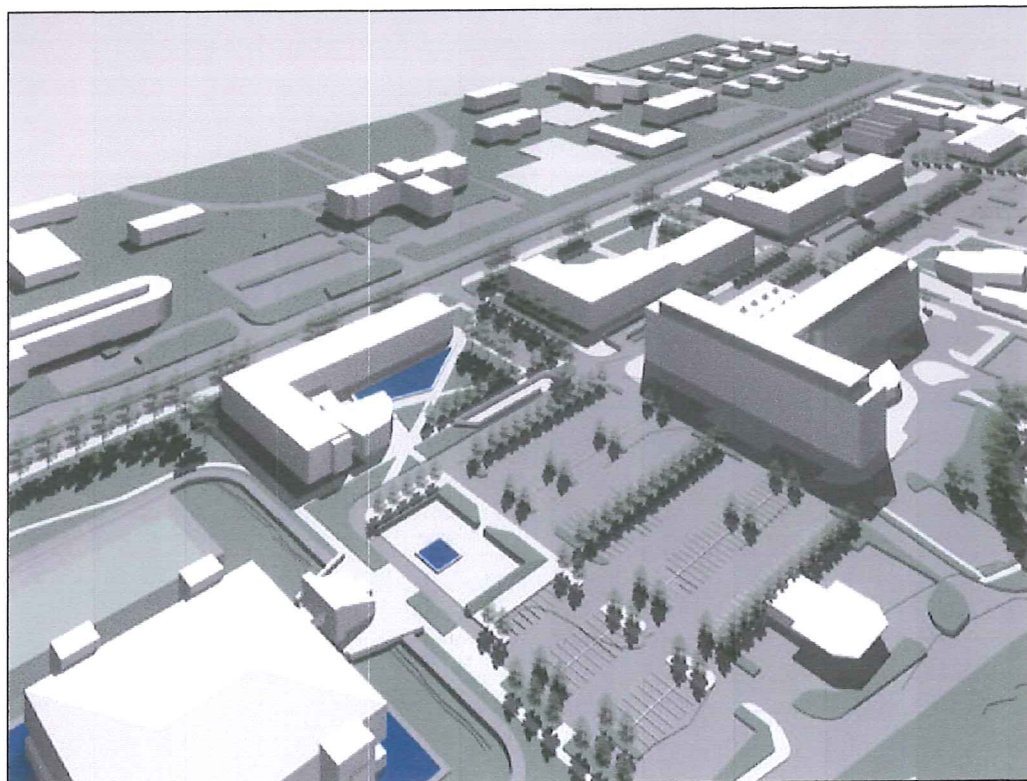
Vísað er til skýringarmyndar nr. 002.

3.2 ÚTFÆRSLA, MEGINATRÍÐI

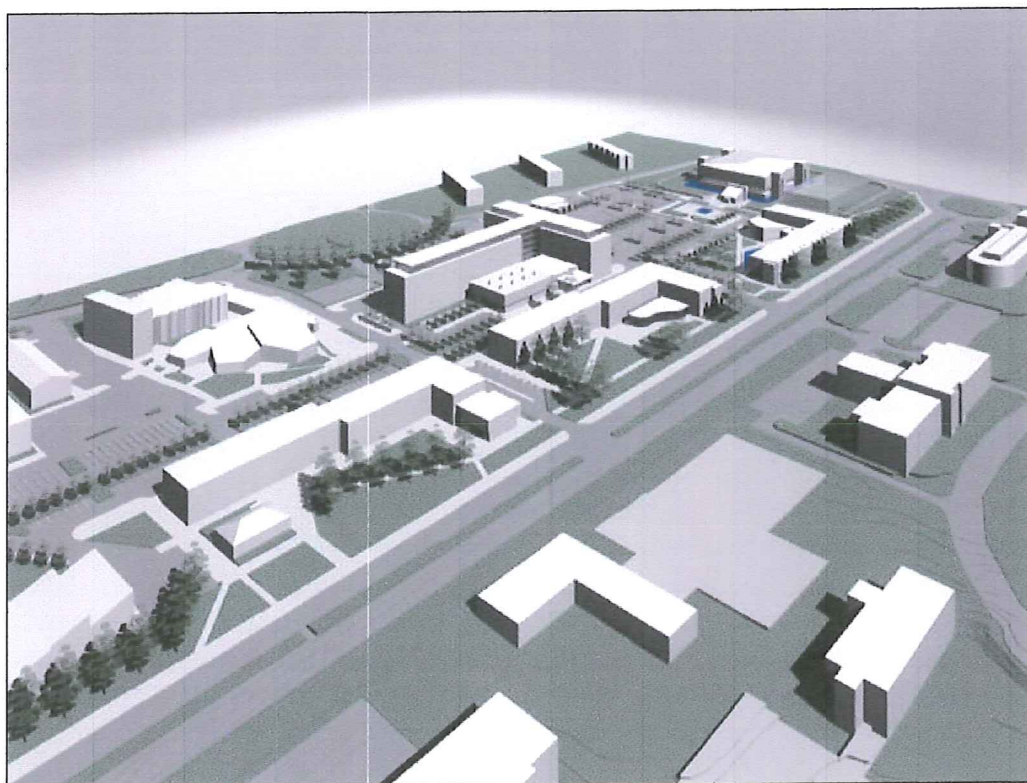
LÓÐASTÆRÐIR, BYGGINGARMAGN, NÝTINGARHLUTFALL

Gert ráð fyrir tveggja og þriggja hæða byggingum ásamt einnar hæðar útbyggingum og kjallara. Á skipulagssvæðinu er gert ráð fyrir sjö lóðum auk lóðar fyrir spennistöð við Birkimel, 0,15- 3,6 ha að stærð.

Núverandi byggingarmagn á lóðum Háskóla Íslands (A1, A2, A3) :	20.956 m ² .
Heimilt byggingarmagn á lóðum Háskóla Íslands (A1, A2, A3) án bílgeymslu neðanjarðar:	47.950 m ² .
Leyfilegt nýtingarhlutfall (N) á lóðum Háskóla Íslands í heild (A1, A2, A3) án bílgeymslu neðanjarðar :	0,76.
Núverandi byggingarmagn á lóðum Hótel Sögu (B1):	18.863 m ² .
Heimilt byggingarmagn á lóðum Hótel Sögu (B1) án bílgeymslu neðanjarðar :	23.150 m ² .
Leyfilegt nýtingarhlutfall (N) á lóðum Hótel Sögu (B1, B2) án bílgeymslu neðanjarðar:	1,46.
Núverandi byggingarmagn á lóð Þjóðarbókhöllu (D):	13.085 m ² .
Heimilt byggingarmagn á lóð Þjóðarbókhöllu (D) án bílgeymslu neðanjarðar:	18.085 m ² .
Leyfilegt nýtingarhlutfall á lóð Þjóðarbókhöllu (D) án bílgeymslu neðanjarðar:	0,83



Yfirlitsmynd, séð úr norðri



Yfirlitsmynd, séð úr suðri

HÚSGERÐIR

Allar nýbyggingar skulu vera með flötu þaki. Annars eru húsagerðir frjálssar að öðru leyti en því sem mæliblöð, hæðarblöð og skilmálar þessir segja til um.

Þar sem hús eru samtengd skal samræma þakform, líta- og efnisval. Samtengd hús skal leggja fyrir byggingarnefnd sem eina heild. Fjöldaframleidd hús skulu einnig falla undir þessa skilmála.

Gert er ráð fyrir tveggja og þriggja hæða byggingum ásamt einnar hæðar útbyggingum. Hámarkshæð tveggja hæða bygginga er 8,5 m, en þriggja hæða 12 m.

Sjá nánari skilmála um lóðir í 4. kafla.

BÍLASTÆÐI

Á lóðum Háskóla Íslands (A1, A2, A3) er gert ráð fyrir 685 bílastæðum (1 stæði/70 m² húsnæðis), þar af 195 neðanjarðar.

Á lóðum Hótel Sögu (B1, B2) er gert ráð fyrir 232 bílastæðum (1 stæði/100 m² húsnæðis), þar af 33 neðanjarðar.

Á lóð Þjóðarbókhlöðu (D) er gert ráð fyrir 181 bílastæði (1 stæði/100 m² húsnæðis), þar af 45 neðanjarðar.

Ganga skal snyrtilega frá bílastæðum og skipta þeim upp í minni einingar með gróðri eða á annan hátt með það að markmiði að milda yfirbragð umfangsmikilla bílastæða á skipulagssvæðinu.

GATNAKERFI

Aðkoma að svæðinu og innra gatnakerfi er í öllum aðalatriðum óbreytt. Brynjólfsgata liggur á milli Suðurgötu og Dunhaga og Guðbrandsgata á milli Suðurgötu og Birkimels. Arngrím-gata liggur síðan þvert á fyrirnefndar götur.

GÖNGUSTÍGAR

Aðalgöngustígur á svæðinu liggur frá Verkfræði- og Raunvísindadeildum syðst á svæðinu framhjá gömlu loftskeytastöðinni og meðfram Suðurgötu að Þjóðarbókhlöðu nyrst á svæðinu. Önnur gönguleið eftir endilöngu svæðinu er vestar og samsíða Arngrímögötu. Göngustígur er frá Hjarðarhaga nærri lóðarmörkum við fjölbýlishúsin.

Göngustígur er frá Verkfræði- og Raunvísindadeildum að Dunhaga meðfram norð-austur-lóðarmörkum fjölbýlishúsanna við Hjarðarhaga.

Þrír göngustígar þvera skipulagssvæðið, einn frá Suðurgötu meðfram Brynjólfsgötu að Dunhaga, annar meðfram Guðbrandsgötu að Birkimel og sá þriðji innan lóðar Þjóðarbókhlöðu

að Birkimel. Frá þeim síðastnefnda liggur göngustígur að hringtorginu Hringbraut/Suðurgata.

HLJÓÐVIST

Í reglugerð um hávaða nr. 933/1999 eru sett fram viðmiðunargildi og leiðbeiningargildi um mestan hávaða við íbúðarhús, kennslu-og sjúkrastofur. Ekki eru sett fram samsvarandi gildi um atvinnuhúsnæði.

Fyrir kennslu-og sjúkrastofur er viðmiðunargildið 70 dB við húsvegg á jarðhæð og við opnanlegan glugga þegar um er að ræða nýbyggingarsvæði í eldri byggð eða endurnýjun byggðar sem fyrir er.

Framkvæmdasvið Reykjavíkurborgar gerði hljóðvistarútreikninga á skipulagssvæðinu apríl 2005. Sérstaklega var skoðað hljóðstig við byggingu merкта A3 á skipulagsuppdrætti sem er næst Suðurgötu. Í ljós kom að hljóðstig í 2ja metra hæð við húsvegg reiknaðist 64 dB(A). Leitað var til Umhverfisstofu Reykjavíkurborgar eftir heimild til að beita fráviki II úr viðauka hávaðareglugerðar nr. 933/1999 varðandi hljóðvist og var hún veitt á fundi Umhverfisstofu 2. maí 2005. Í niðulagi umsagnar Umhverfisstofu er tekið fram að gæta þurfi: “...að húsnæði sé skipulagt á þann hátt að nemendur verði fyrir sem minnstri truflun vegna umferðarhávaða. Leitast skal við að nota lausnir s.s. þrefalt gler og hljóðdempandi lofttúður. Einnig skal reyna að koma að hávaðavörnum við götur, s.s mönum eða veggjum til að lágmarka hávaða.”.

ANNAÐ

Skipulagsfulltrúi hefur í samráði við borgarminjavörð látið gera húsakönnun á svæðinu. Þar er lagt til að þrjár byggingar verði settar í grænan flokk, verndun 20. aldar bygginga (V20). Þessar byggingar eru **Loftskeytastöðin** (Fjarskiptasafnið), **Háskólabíó** og **Þjóðarbókhlaðan**. “Öll eru þessi hús góð höfundardæmi og eru vitnisburður um vandaða hönnun opinberra bygginga. Listrænt gildi þeirra í byggingarlistasögu Íslands er því mikið auk þess sem sögulegt gildi Loftskeytastöðvarinnar er mikið..... Við hönnun breytinga og viðbygginga ber að sýna sérstaka aðgát. Virða skal upprunaleg form- og útlitseinkenni, svo sem stærðarhlutföll, þakgerð, vegg- og þakfni, gluggagerðir og mikilvægar deililausnir í hönnun. Við mat á tillögum að útlitsbreytingum skal skoða hvert tilvik sérstaklega”. (*Húsakönnun, Háskóli Íslands, deiliskipulag vestan Suðurgötu, dags 15. júní 2004*)

Lögð er áhersla á varðveislu sýnilegra ísaldarklappa á skipulagssvæðinu við gatnamót Suðurgötu og Hjarðarhaga. Óheimilt er að raska svæðinu með varanlegri mannvirkjagerð. Þó er gert ráð fyrir gönguleið um svæðið.

Lögð er áhersla á snyrtilegan frágang lóða á skipulagssvæðinu. Leitast verði við að draga úr neikvæðum áhrifum stórra bílastæða á yfirbragð svæðisins.

4. SKILMÁLAR

4.1 ALMENNT

Skilmálar þessir taka til skipulagssvæðisins vestan Suðurgötu gegnt aðalbyggingu Háskóla Íslands. (Svæði fyrir þjónustustofnanir og miðsvæðis) sem afmarkast af Suðurgötu til suð-austurs, Birkimel, Hagatorgi og Dunhaga og suð-austur lóðarmörkum fjölbýlishúsa við Hjarðarhaga til norð-vesturs. Hjarðarhagi og norð-austur lóðarmörk fjölbýlishúsa við Hjarðarhaga afmarka skipulagssvæðið til suð-vesturs. Norð-austur lóðarmörk Þjóðarbókhlöðu afmarka skipulagssvæðið til norð-austurs.

Um er að ræða svæði fyrir þjónustustofnanir og miðsvæði sbr. skipulags- og byggingarreglugerð nr. 73/1997 gr. 4.3 og 4.4.

Á skipulagssvæðinu er um að ræða sjö lóðir (A1, A2, A3, B1, B2, C og D) auk lóðar fyrir spennistöð.

Allir hlutar húsa skulu standa innan byggingarreits eins og hann er sýndur á deiliskipulagi og mæliblaði fyrir hverja lóð.

4.2 LÓÐIR HÁSKÓLA ÍSLANDS (A1, A2, A3)

ALMENNT, INNGANGUR

Skilmálar þessir taka til lóða Háskóla Íslands (Lóðir A1, A2, A3) vestan Suðurgötu gegnt aðalbyggingu skólans.

Um er að ræða svæði fyrir þjónustustofnanir sbr. skipulags- og byggingarreglugerð nr. 73/1997 gr. 4.3. Svæðið er ætlað mennta- og menningarstofnunum og fyrirtækjum sem óháð eignaraðild eru hluti Háskóla Íslands og gegna ákveðnu og skilgreindu hlutverki í starfsemi hans.

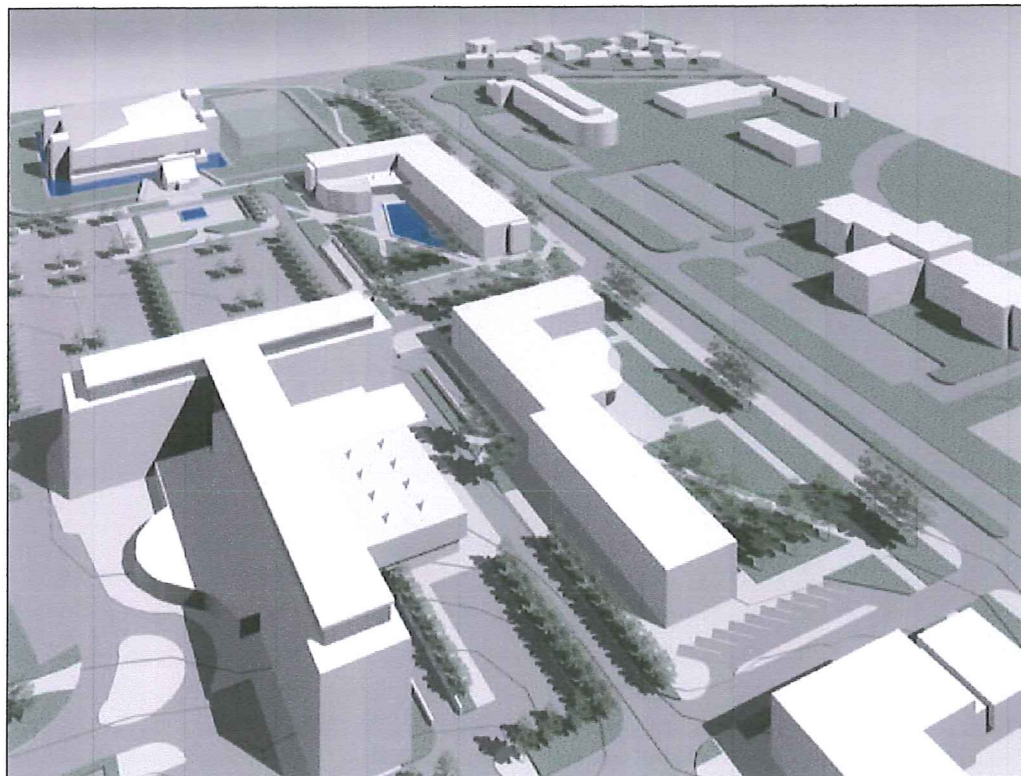
A-1 LÓÐ H. Í. SUNNAN BRYNJÓLFSGÖTU

Á lóðinni standa nú þegar all margar byggingar sem tengjast starfsemi Háskóla Íslands.

Gert er ráð fyrir þremur nýbyggingum á lóðinni sem nýttar verða í tengslum við starfsemi Háskóla Íslands. Þar er einkum um að ræða hluta Háskólatorgs, kennsluhúsnæði, ýmis konar stoðþjónustu svo og vinnuádstöðu fyrir starfsfólk skólans. Ekki þykir ástæða til að skilgreina nánar landnotkun á lóðinni.

LÓÐARSTÆRÐ:	48.816 m ²
BYGGINGARMAGN (Bm 2004):	20.956 m ²

Á lóðinni er gert ráð fyrir eftirtöldum nýbyggingum:



Hótel Saga í forgrunni, horft til norð-austurs

NÝBYGGING VIÐ HJARÐARHAGA

Hámarksbyggingarmagn (Bm hámark):

8.000 m²

Hámarkshæð:

2 hæðir (8 m)
og kjallari.

NÝBYGGING VIÐ SUÐURGÖTU, BRYNJÓLFSGÖTU

Hámarkabyggingarmagn (Bm hámark):

5.500 m²

Hámarkshæð (H hámark):

3 hæðir (12 m)
og kjallari.

LEYFILEGAR ÚTBYGGINGAR

Hámarkshæð (H hámark):

1 hæð (5,0 m)
og kjallari.

Hámarksbyggingarmagn (Bm hámark):

400 m²

NEÐANJARÐARTENGINNGAR TIL SUÐURS OG NORÐURS

Hámarkabyggingarmagn (Bm hámark):

500 m²

NÝBYGGING HÁSKÓLATORGS

Hámarksbyggingarmagn (Bm):

900 m²

Hámarkshæð (H hámark):

2 hæðir (8 m)
og kjallari.

NEÐANJARÐARTENGINNG TIL AUSTURS

Hámarkabyggingarmagn (Bm hámark):

100 m²

Kvöð er á lóð A1 um almennan göngurétt (3 m breiðum göngustíg) samsíða lóðamörkum suðaustan og norð-vestan fjölbýlishúsalóða við Hjarðarhaga.

Kvöð er á lóð A1 um almennan göngurétt (3 m breiðum göngustíg) frá byggingum Verkfræði- og raunvísindadeilda, annars vegar að gatnamótum Suðurgötu og Brynjólfsgötu og hins vegar að gatnamótum Arngrímsgötu og Brynjólfsgötu.

Kvöð er á lóð A1 um almennan göngurétt (3 m breiðum göngustíg) meðfram Brynjólfsgötu á milli Suðurgötu og Dunhaga.

LÓÐ A1, TÖLULEGAR NIÐURSTÖÐUR

LÓÐARSTÆRÐ :

48.816m²

Núverandi byggingarmagn (Bm 2004):

20.956 m²

Hámarksbyggingarmagn nýbygginga án bílgeymslu neðanjarðar:	15.000 m ²
Hámarksbyggingarmagn (Bm hámark) án bílgeymslu neðanjarðar:	35.956 m ²
Hámarksnýtingarhlutfall á lóð A1 (N hámark) án bílgeymslu neðanjarðar:	0,74
Bílastæði á lóð A1 (lágmark) 470 + 80 neðanjarðar:	550 stæði

A-2 LÓÐ H. Í. BRYNJÓLFSGÖTU/ GUÐBRANDSGATA

Lóðin er óbyggð (2004).

LÓÐARSTÆRÐ:	7.902 m ²
BYGGINGARMAGN (Bm 2004):	0

Á lóðinni er gert ráð fyrir nýbyggingu:

NÝBYGGING

Hámarksbyggingarmagn (Bm hámark):	6.200 m ²
Hámarkshæð: (H hámark):	3 hæðir (12 m) og kjallari.

LEYFILEGAR ÚTBYGGINGAR

Hámarkshæð (H hámark):	1 hæð (5,0 m) og kjallari.
Hámarksbyggingarmagn (Bm hámark):	400 m ²

NEÐANJARÐARTENGINAR TIL SUÐURS OG NORÐURS

Hámarkabyggingarmagn (Bm hámark):	300 m ²
-----------------------------------	--------------------

Kvöð er á lóð A2 um almennan göngurétt (3 m breiðum göngustíg) meðfram Arngrímsgötu og Suðurgötu.

LÓÐ A2, TÖLULEGAR NIÐURSTÖÐUR

LÓÐARSTÆRÐ :	7.902 m ²
NÚVERANDI BYGGINGARMAGN:	0 m ²
Hámarksbyggingarmagn (Bm) án bílgeymslu neðanjarðar:	6.500 m ²

Hámarksnýtingarhlutfall á lóð A2 (N hámark)	
án bílgeymslu neðanjarðar:	0,82
Bílastæði á lóð A2 (lágmark) 10 + 58 neðanjarðar:	68 stæði

A-3 LÓÐ H. Í. NORÐAN GUÐBRANDSGÖTU

Lóðin er óbyggð (2004).

LÓÐARSTÆRÐ:	6.502 m ²
NÚVERANDI BYGGINGARMAGN (Bm 2004):	0

Á lóðinni er gert ráð fyrir nýbyggingu:

NÝBYGGING

Hámarksbyggingarmagn (Bm hámark):	5.300 m ²
Hámarkshæð: (H hámark):	3 hæðir (12 m) og kjallari.

LEYFILEGAR ÚTBYGGINGAR

Hámarkshæð (H hámark):	1 hæð (5,0 m) og kjallari.
------------------------	-------------------------------

Hámarksbyggingarmagn (Bm hámark):	400 m ²
-----------------------------------	--------------------

NEÐANJARÐARTENGINGAR TIL SUÐURS

Hámarkabyggingarmagn (Bm hámark):	200 m ²
-----------------------------------	--------------------

Kvöð er á lóð A3 um almennan göngurétt (3 m breiðum göngustíg) í framhaldi af göngurétti á lóð A2 skáhalt yfir lóð A3 í áttina að Þjóðarbókhöllu.

Kvöð er á lóð A3 um almennan göngurétt (3 m breiðum göngustíg) í framhaldi af göngurétti á lóð A2 meðfram Arngrímögötu.

LÓÐ A3, TÖLULEGAR NIÐURSTÖÐUR

LÓÐARSTÆRÐ :	6.502 m ²
NÚVERANDI BYGGINGARMAGN:	0 m ²
Hámarksbyggingarmagn (Bm hámark) nýbyggingar án bílgeymslu neðanjarðar:	5.500 m ²

Hámarksnýtingarhlutfall á lóð A3 (N hámark)	
án bílgeymslu neðanjarðar:	0,85
Bílastæði á lóð A3 (lágmark) 10 + 57 neðanjarðar:	67 stæði

4.3 LÓÐIR HÓTEL SÖGU (B1, B2)

ALMENNT, INNGANGUR

Skilmálar þessir taka til lóða Hótel Sögu (Lóðir B1 og B2) vestast á skipulagssvæðinu næst Hagatorgi

Um er að ræða miðsvæði sbr. skipulags- og byggingarreglugerð nr. 73/1997 gr. 4.4. Svæðið er ætlað undir verslunar- og þjónustustarfsemi, skrifstofur, veitingarekstur og gistihús/hótel.

B-1 LÓÐ HÓTEL SÖGU

Á lóðinni stendur Hótel Saga.

Gert er ráð fyrir viðbyggingu sunnanvert við húsið sem nýtt verður í tengslum við starfsemi hótelsins.

LÓÐARSTÆRÐ:	13.091 m ²
NÚVERANDI BYGGINGARMAGN (Bm 2004):	18.863 m ²

Á lóðinni er gert ráð fyrir viðbyggingu:

<u>VIÐBYGGING</u>	
Hámarksbyggingarmagn (Bm hámark):	4.287 m ²
Hámarkshæð (H hámark):	2 hæðir(8,5 m) og kjallari.

Kvöð er á lóð B1 um að Háskólabíó hafi afnot af 12 stæðum á lóðinni.

Á lóð B1 er kvöð um almennan göngurétt (3 m breiðum göngustíg) meðfram Guðbrandsgötu á milli Arngrímsgötu og Birkimels.

LÓÐ B1, TÖLULEGAR NIÐURSTÖÐUR

LÓÐARSTÆRÐ:	13.091 m ²
NÚVERANDI BYGGINGARMAGN (Bm 2004):	18.863 m ²
Hámarksbyggingarmagn nýbyggingar án bílgeymslu neðanjarðar:	4.287 m ²

Hámarksbyggingarmagn (Bm hámark) án bílgeymslu neðanjarðar:	23.150 m ²
Hámarksnýtingarhlutfall á lóð B1 (N hámark) án bílgeymslu neðanjarðar:	1,77
Bílastæði á lóð B1 (lágmark) 111 + 33 neðanjarðar:	144 stæði

B-2 LÓÐ HÓTEL SÖGU NORÐAN GUÐBRANDSGÖTU

Á lóðinni eru bílastæði.

LÓÐARSTÆRÐ:	2.732 m ²
BYGGINGARMAGN (Bm 2004):	0

LÓÐ B2, TÖLULEGAR NIÐURSTÖÐUR

LÓÐARSTÆRÐ:	7.902 m ²
NÚVERANDI BYGGINGARMAGN:	0 m ²
Hámarksbyggingarmagn (Bm hámark):	0 m ²
Bílastæði á lóð B2 (lágmark):	100 stæði

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. 73/1997 gr. 4.4. Á henni gert ráð fyrir verslunar-og þjónustustarfsemi, bensínstöð.

C ÞJÓNUSTULÓÐ

Á lóðinni er bensínstöð og greiðasala.

LÓÐARSTÆRÐ:	1.450 m ²
BYGGINGARMAGN (Bm 2004):	70 m ²
Bílastæði á lóð C :	2 stæði

Lóðin telst vera fullbyggð. Starfsemi á lóðinni skal miðast við að ekki hljóti af truflun eða óþæglindi vegna lykta, hávaða eða óþrifnaðar.

4.5 LÓÐ ÞJÓÐARBÓKHLÖÐU (D)

ALMENNT, INNGANGUR.

Skilmálar þessir taka til lóðar nyrst á skipulagssvæðinu við Birkimel/ Hringbraut/ Suðurgötu (Lóð D).

Lóðin er á svæði fyrir þjónustustofnanir sbr. skipulags-og byggingarreglugerð nr. 73/1997 gr. 4.3 og er ætluð menningar-, mennta- og þjónustustofnun, þ.e. Landsbókasafni Íslands - Háskólabókasafni.

D LÓÐ ÞJÓÐARBÓKHLÖÐU

Á lóðinni stendur Landsbókasafn- Háskólabókasafn (Þjóðarbókhlaða).

Gert er ráð fyrir að starfsemi safnsins geti í framtíðinni þróast austan við núverandi byggingu, þar er gert ráð fyrir nýbyggingu sem tengist safninu.

LÓÐARSTÆRÐ:	21.759 m ²
NÚVERANDI BYGGINGARMAGN (Bm 2004):	13.085 m ²

Á lóðinni er gert ráð fyrir viðbyggingu:

<u>VIÐBYGGING</u>	
Hámarksbyggingarmagn (Bm hámark):	5.000 m ²
Hámarkshæð (H hámark):	2 hæðir(8,5m) og kjallari.

Á lóð D er kvöð um almennan göngurétt (3 m breiðum göngustíg) á milli Suðurgötu og Birkimels svo og frá þeirri gönguleið að hringtorgi Hringbraut/ Suðurgata.

LÓÐ D, TÖLULEGAR NIÐURSTÖÐUR

LÓÐARSTÆRÐ:	21.759 m ²
BYGGINGARMAGN (Bm 2004):	13.085 m ²
Hámarksbyggingarmagn nýbyggingar án bílgeymslu neðanjarðar:	5.000 m ²

Hámarksbyggingarmagn (Bm hámark)	
án bílgeymslu neðanjarðar:	18.085 m ²
Hámarksnýtingarhlutfall á lóð D (N hámark)	
án bílgeymslu neðanjarðar:	0,83
Bílastæði á lóð D (lágmark): 136 + 45 neðanjarðar:	118 stæði

4.6 LÓÐ FYRIR SPENNISTÖÐ

Vestast á skipulagssvæðinu við Birkimel er afmörkuð lóð fyrir spennistöð (Z). Um er að ræða hefðbundna spennistöð OR , en stærð lóðarinnar er 46 m² og aðkoma frá Birkimel.

5. SAMÞYKKT OG GILDISTAKA

Skipulagstillagan var auglýst almenningi til sýnis þann _____ 2004.

Athugasemdafrestur var til _____ 2004.

Gerðar voru eftirfarandi breytingar á auglýstri deiliskipulagstillögu:

Lóðir Háskóla Íslands, A1, A2 og A3.

- Nýtingarhlutfall lagfært, þ. e. bílgeymslukjallarar teknir út úr nýtingarhlutfalli á öllum lóðum sbr. skipulagsreglugerð nr. 400/1998 með síðari breytingum (2002).
- Byggingarreitur færður um 5 metra til suðausturs frá Arngrímsgötu á lóð A2 vegna athugasemda fulltrúa Hótel Sögu.

Lóð Hótel Sögu B1.

- Byggingarmagn aukið úr 3.500 m² í 4.287 m² (nýtingarhlutfall hækkað).
- Bílgeymslukjallari tekinn út úr nýtingarhlutfalli sbr. skipulagsreglugerð nr. 400/1998 með síðari breytingum (2002).
- Byggingarreitur stækkaður.
- Fjöldi bílastæða á lóð B1 breytt úr 114 í 111 stæði.
- Fjöldi stæða í bílgeymslukjallara breytt úr 22 stæðum í 33 stæði.

Lóð Þjóðarbókhöðu D.

- Bílgeymslukjallari tekinn út úr nýtingarhlutfalli sbr. skipulagsreglugerð nr. 400/1998 með síðari breytingum (2002).
- Byggingarreitur stækkaður.
- Fjöldi bílastæða á lóð D fækkað úr 138 í 136 stæði.
- Fjöldi stæða í bílgeymslukjallara breytt úr 12 stæðum í 45 stæði.

Hagatorg.

- Tillögur að breytingum á Hagatorgi, stærð og lögun voru dregnar til baka vegna athugasemda gatnamálastjóra.

Hljóðvist.

- Gerðir voru hljóðvistarútreikningar á deiliskipulagssvæðinu vegna athugasemda frá Skipulagsstofnun. Í framhaldi af því var leitað til Umhverfisstofnunar Reykjavíkur eftir heimild til að beita fráviki II úr viðauka hávaðareglugerðar nr. 933/1999 varðandi hljóðvist og var hún veitt á fundi Umhverfisstofnunar 2. maí 2005.

Að öðru leyti er deiliskipulagið óbreytt.

Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið samkvæmt 25. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 var samþykkt í _____ þann _____ 200__ og í _____ þann _____ 200__.

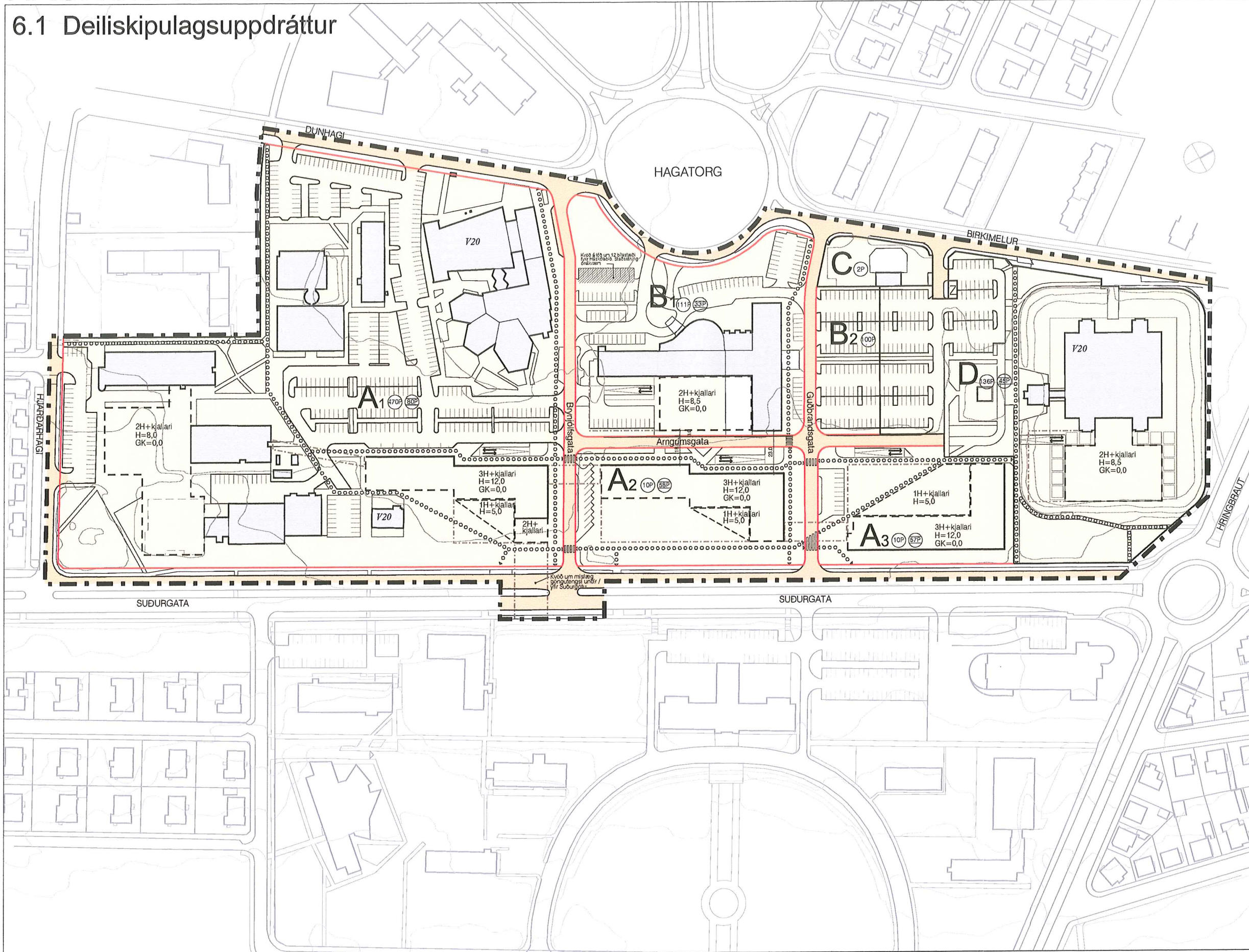
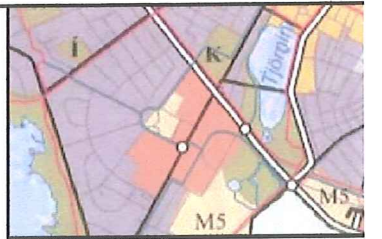
borgarstjórinn í Reykjavík

Deiliskipulagið öðlaðist gildi við auglýsingu um samþykkt þess í
B-deild Stjórnartíðinda _____ 200__

HÁSKÓLI ÍSLANDS

6.1 Deiliskipulagsuppráttur

DEILISKIPULAG VESTAN SUÐURGÖTU, 1: 1000



SKÝRINGAR:

A1 Háskóli Íslands
Lóð: 48.816 m²
Bm (hámark): 35.856 m²
(80 staði í bílgæmslukjallara)
N (hámark): 0,74

A2 Háskóli Íslands
Lóð: 7.902 m²
Bm (hámark): 6.600 m²
(53 staði í bílgæmslukjallara)
N (hámark): 0,82

A3 Háskóli Íslands
Lóð: 6.502 m²
Bm (hámark): 5.500 m²
(57 staði í bílgæmslukjallara)
N (hámark): 0,85

B1 Hótel Saga
Lóð: 13.091 m²
Bm (hámark): 23.160 m²
(33 staði í bílgæmslukjallara)
N (hámark): 1,77

B2 Hótel Saga
Lóð: 2.732 m², kúlfyrir bílastæði (100 bílastæði)
Bm: 0,0 m²
N: 0,0

C Þjónustulöð
Lóð: 1.452 m²
Bm (hámark): 70 m²
N (hámark): 0,05

D Þjónustulöð
Lóð: 21.759 m²
Bm (hámark): 18.085 m²
(45 staði í bílgæmslukjallara)
N (hámark): 0,83

- NÚVERANDI BYGGINGAR
- ÚTLÍNUR LÓDA
- NÝ LÓÐAMÖRK
- BYGGINGARREITUR Á LÓÐ
- BINDANDI BYGGINGARLÍNA (Hámarksbyggðarmagn innan ratts 400 m²)
- BYGGINGARREITUR FYRIR EINNAR HJEDAR ÚTBYGGINGAR (Hámarksbyggðarmagn innan ratts 400 m²)
- BYGGINGARREITUR NEÐANJARDAR
- 2H HJEDAFJÖLDI
- GK = GÓLFKÓTI ADALHJEDAR
- H = HÁMARKSHJED BYGGINGAR Í METRUM FRÁ GÓLFKÓTA ADALHJEDAR
- 5P FJÖLDI BÍLASTJEDA Á LÓÐ
- 10P FJÖLDI BÍLASTJEDA Í BÍLGJMSLU
- KVÖÐ UM ALM. GÖNGURETT (Laga leiðsýrandi)
- V20 VERNDUN 20. ALDAR BYGGINGA
- Z SPENNISTÖÐ
- INNKEYPSLA Í BÍLGJMSLUKJALLARA
- MÖRK SKIPULAGSSVJEDIS

ÖNNUR SKIPULAGSGÖGN:
- Skýringar- og byggingarstærðir eru dagsettur 2004-04-05, breytt 2004-11-25, 2005-02-16.
- Skýringaruppráttur nr. 002, dagsettur 2004-04-05, breytt 2004-11-25, 2005-02-16.

ANNAD:
- Á mæli- og hæðarlöðum korna fram stærðir og málseiningar lóða og byggingarflata, hæðarlega ásamt kvöðum vegna gálta, síða, að- og fráveitna.
- Fyrirkomulag bílastæða er ekki bindandi og getur breyst við nánari útlærslu.

Kortagrunnur er lenginn úr landupplýsingakerfi reykjavíkurborgar (LUKR).
Hnitakerfi Reykjavíkur og nágrennis.
Hæðakerfi Reykjavíkur, Hæðalinnubíll 1,0 m.
Húshorn eru mæld á þakbrúnum.

SAMPÝKKTIR:
Deiliskipulag þetta sam fengð hefur meðferð í samræmi við ákvæði 25. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 var samþykkt í þann _____ 200__ og í _____ 200__.
Tilbagan senn var samþykkt í _____ 2004 með atvagnsáttavæðingunni.
Auglýsing um gildisloka deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðis þann _____ 200__.

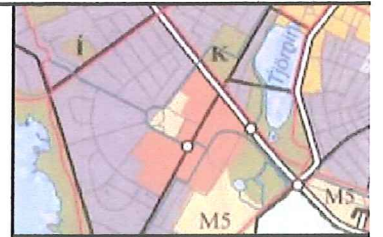
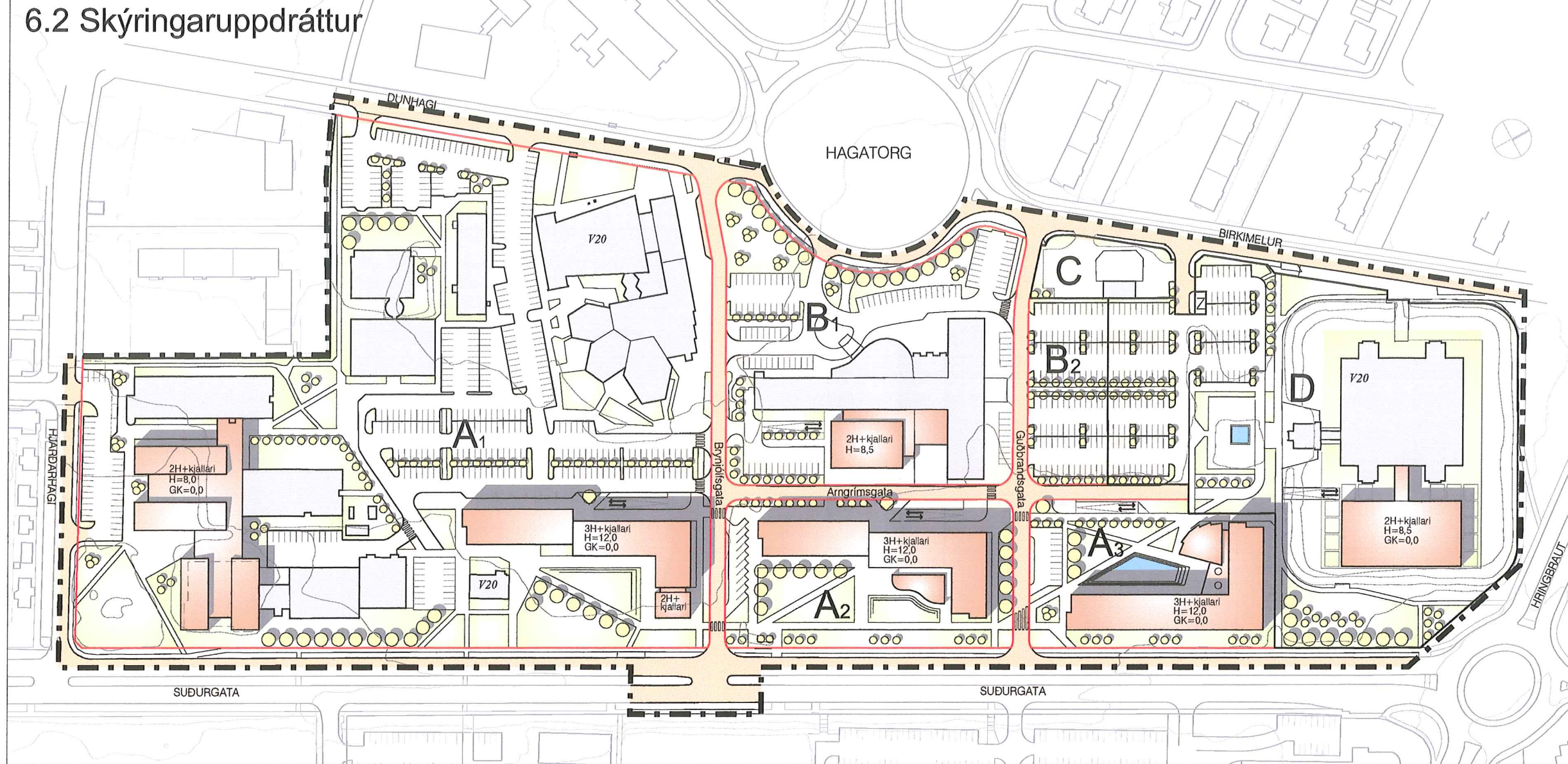
TEIKNISTOFA ARKITEKTA
GILFJELLASÁTTAVÆÐINGAR
GÖTULAGAR
TEIKNAD: gylfjell
SKÓLAVÖRÐUSTÍG 3 101 REYKJAVÍK
SÍMI 562-8740 FAX 562-8740
NETFANG: GYLFI@TEIKNASTOFA.IS

001
HÁNNAD: gylfjell
TEIKNAD: gylfjell
KVARELI: 1:1000
DAGS: 2004-05-01
BREYTT: 2005-02-16

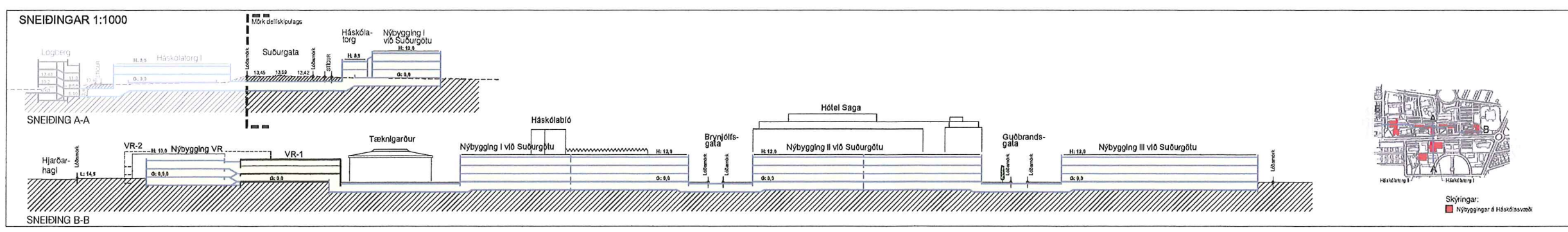
HÁSKÓLI ÍSLANDS, DEILISKIPULAG VESTAN SUÐURGÖTU,

6.2 Skýringaruppdráttur

SKÝRINGARUPPDRAÐTUR, 1: 1000



- SKÝRINGAR:**
- A1 Háskóli Íslands**
Lóð: 48.816 m²
Bm (hámark): 36.956 m²
(80 staði í bílgæmslu kjallara)
N (hámark): 0,74
 - A2 Háskóli Íslands**
Lóð: 7.902 m²
Bm (hámark): 6.500 m²
(69 staði í bílgæmslu kjallara)
N (hámark): 0,82
 - A3 Háskóli Íslands**
Lóð: 6.502 m²
Bm (hámark): 5.500 m²
(57 staði í bílgæmslu kjallara)
N (hámark): 0,85
 - B1 Hótel Saga**
Lóð: 13.091 m²
Bm (hámark): 23.150 m²
(33 staði í bílgæmslu kjallara)
N (hámark): 1,77
 - B2 Hótel Saga**
Lóð: 2.732 m², 166 fyrir bílastæði (100 bílastæði)
Bm: 0,0 m²
N: 0,0
 - C Þjónustulóð**
Lóð: 1.452 m²
Bm (hámark): 70 m²
N (hámark): 0,05
 - D Þjóðarþókhlaða**
Lóð: 21.769 m²
Bm (hámark): 18.086 m²
(16 staði í bílgæmslu kjallara)
N (hámark): 0,85
- LEGJA:**
- NÚVERANDI BYGGINGAR
 - NÝBYGGINGAR
 - ÚTLÍNUR LÓÐA
 - NÝ LÓÐAMÖRK
 - 2H HÆDAFJÖLDI
 - GK = GÓLFKÓTI ADALHÆÐAR
 - H = HÁMARKSHÆÐ BYGGINGAR Í METRUM FRÁ GÓLFKÓTA ADALHÆÐAR
 - V20 VERNDUN 20. ALDAR BYGGINGA
 - Z SPENNISTÖÐ
 - INNKEYRSLA Í BÍLGÆMSLUKJALLARA
 - MÖRK SKIPULAGSSVÆÐIS



ÖNNUR SKIPULAGSGÖGN:

- Stöðuga- og byggingarmáttar eru dagsettir 2004-04-05, breytt 2004-11-25, 2005-02-16.
- Skýringaruppdráttur nr. 002, dagsettur 2004-04-05, breytt 2004-11-25, 2005-02-16.

ANNAD:

- Á mæli- og hæðarlöðum koma fram slæðir og málslæðingar lóða og byggingareita, nærarlega ásamt kvörnum vegna gatna, sílga, að- og fráveitna.
- Fyrirkomulag bílastæða er ekki bindandi og getur breyst við nánari útfærslu.

Kortagrunnur er úr landuppþingakerfi Reykjavíkurborgar (LUKPR).
Hintakerfi Reykjavíkur og nágrennis.
Hæðakerfi Reykjavíkur, Hæðalínubíll 1,0 m.
Húshorn eru mæld á þakbrúnum

