K R I N G L U S V Æ Ð I Ð

Framtíðarsýn og skipulagsáform – mars 2022

KANON ARKITEKTAR
VSÓ RÁÐGJÖF

Kringlusvæðið og umhverfi

Kringlusvæðið er um 13 ha að stærð og markast af Kringlumýrarbraut, Miklubraut, Kringlugötu eystri og Listabraut.

Svæðið liggur við ein mikilvægustu gatnamót Höfuðborgarsvæðisins og fyrirhugaða Borgarlínu. Það einkennist af stórum byggingum og bílastæðaplönum.

Saga þróunar við endurskoðun skipulags Kringlusvæðisins

- *Ný stefnumörkun um Kringlusvæðið í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010 – 2030. Niðurstaða áralangrar skoðunar á margvíslegum tillögum um þróun svæðisins.*
  - *Svæðið skilgreint sem þróunarsvæði – landnotkun miðsvæði.*

- *Hugmyndasamkeppni um framtíðaruppbyggingu Kringlusvæðisins 2017.*

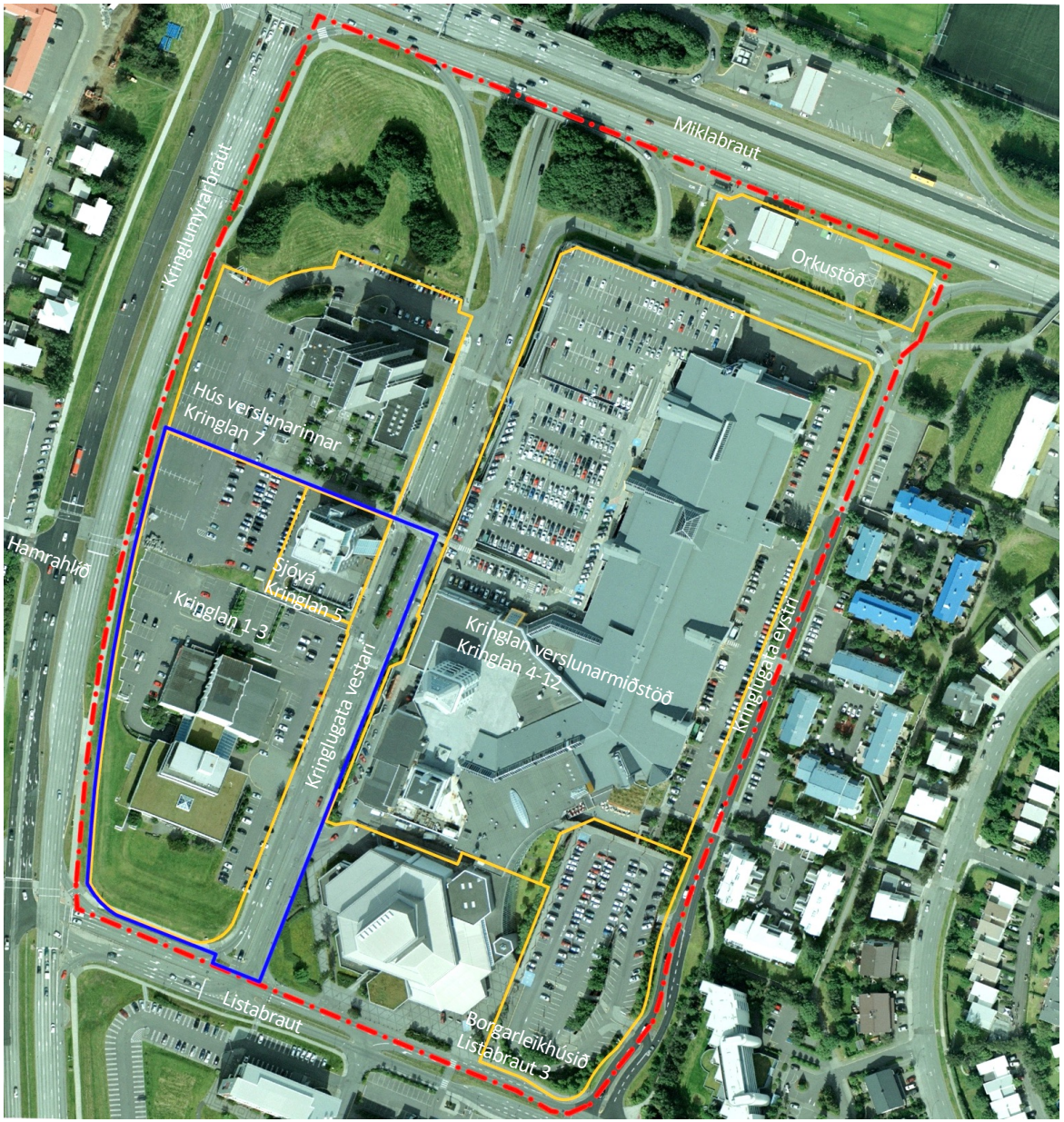
- *Rammaskipulag Kringlusvæðisins júní 2018.*

- *Athugun á Miklubraut í stokk og áhrif Borgarlínu á Kringlusvæðið 2019.*

- *Verkefnislýsing skipulagsgerðar og umhverfismats mars 2020.*

- *Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 – uppfærð og endurbætt útgáfa AR2030.*
  - *Ný og breytt viðmið um þéttleika á uppbyggingarsvæðum.*
  - *Tillit til nálægðar við almenningssamgöngur.*
  - *Tillit til nálægðar við atvinnu og þjónustu.*
  - *Ríkari krafa um gæði við hönnun byggðar.*
  - *Skapa heildstæðari og þéttari borgarbyggð.*
  - *Á þróunarsvæðum rísi þétt blönduð byggð íbúða og atvinnu.*

- *Deiliskipulagsbreyting, 1. áfangi – í vinnslu.*



Mörk Kringlusvæðis
Deiliskipulagsbreyting, 1. áfangi
Núverandi lóðamörk

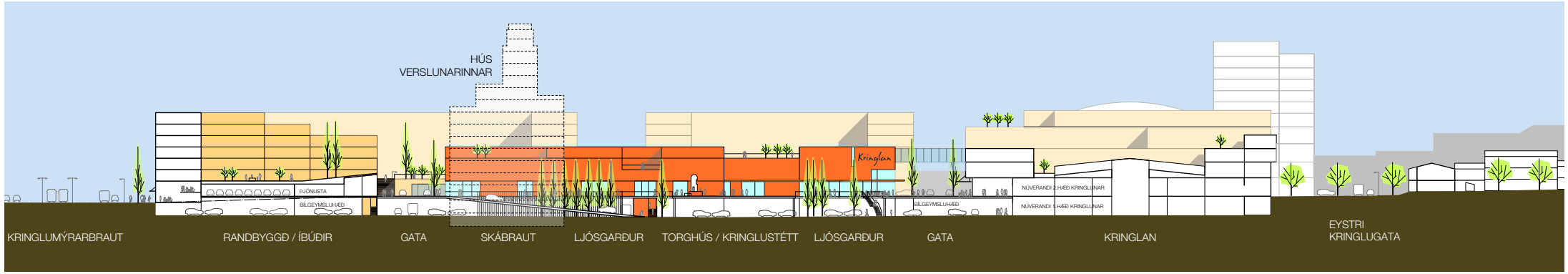
Rammaskipulag Kringlusvæðisins júní 2018

Líflegt borgarumhverfi með fjölbreyttu almenningsrými, íbúðum og vinnustöðum. Þjónusta í göngufæri við nágrannabyggð.
Rammaskipulag Kringlusvæðisins - júní 2018

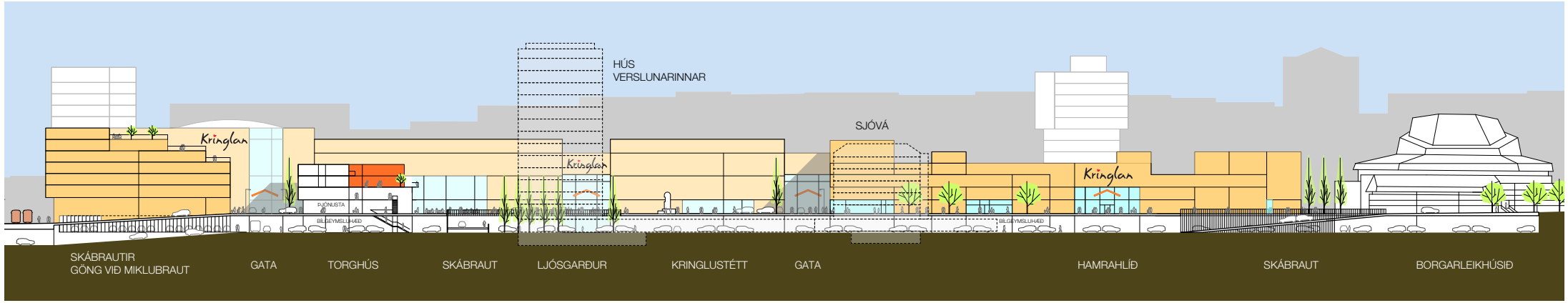
Skýringaruppdráttur rammaskipulags
Möguleg útfærsla

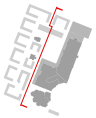
- *Einstök staðsetning í borginni.*
- *Ný byggð bakland fyrir fjölbreyttan ferðamáta – Borgarlína, gangandi, hjólandi, akandi.*
- *Nýtt borgarhverfi í samhljómi við aðliggjandi byggð.*
- *Tengja samgöngukerfið í borgarumhverfið – opna Kringlusvæðið að borginni.*
- *Opna Kringluna út að borgarrýminu og gera virkan hluta af borgarmannlífi.*
- *Þétt blönduð byggð í hóflegri hæð mótar vel afmarkað borgarrými.*
- *Fjölbreytt útirými.*
- *Kringlustétt og götuhæð við 2. hæð Kringlunnar.*
- *Bílum beint að samgönguhæð við 1. hæð Kringlunnar við aðkomur á svæðið.*

Skýringarsnið rammaskipulags



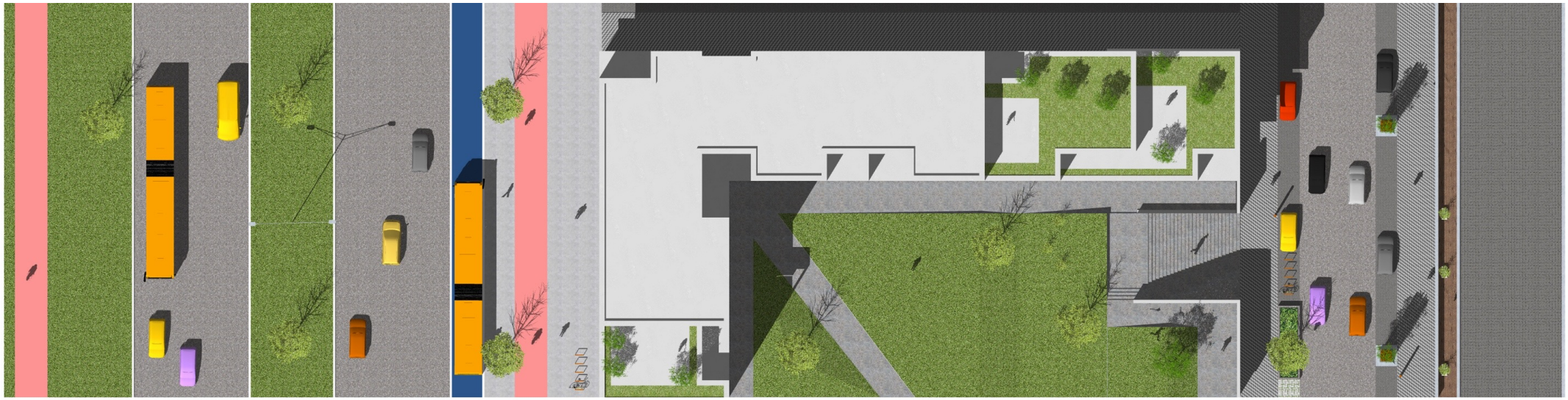
SNIÐ A-A MÆLIKVARÐI 1: 500





SNIÐ B-B MÆLIKVARÐI 1: 500

Þungi bílaumferðar að svæðinu er leiddur niður á samgönguhæð við aðkomur.
Göturými götuhæðar verður svæði fjölbreytts samgöngumáta þar sem gangandi og hjólandi njóta forgangs.



Grunnmynd

Kringlumýrarbraut | Ný randbyggð / íbúðir | Upplyftir inngarðar | Ný gata Kringlusvæðis

Þversnið

Úr rammaskipulagi, skýringarmynd : Samgönguhæð – götuhæð – Upplyftir inngarðar

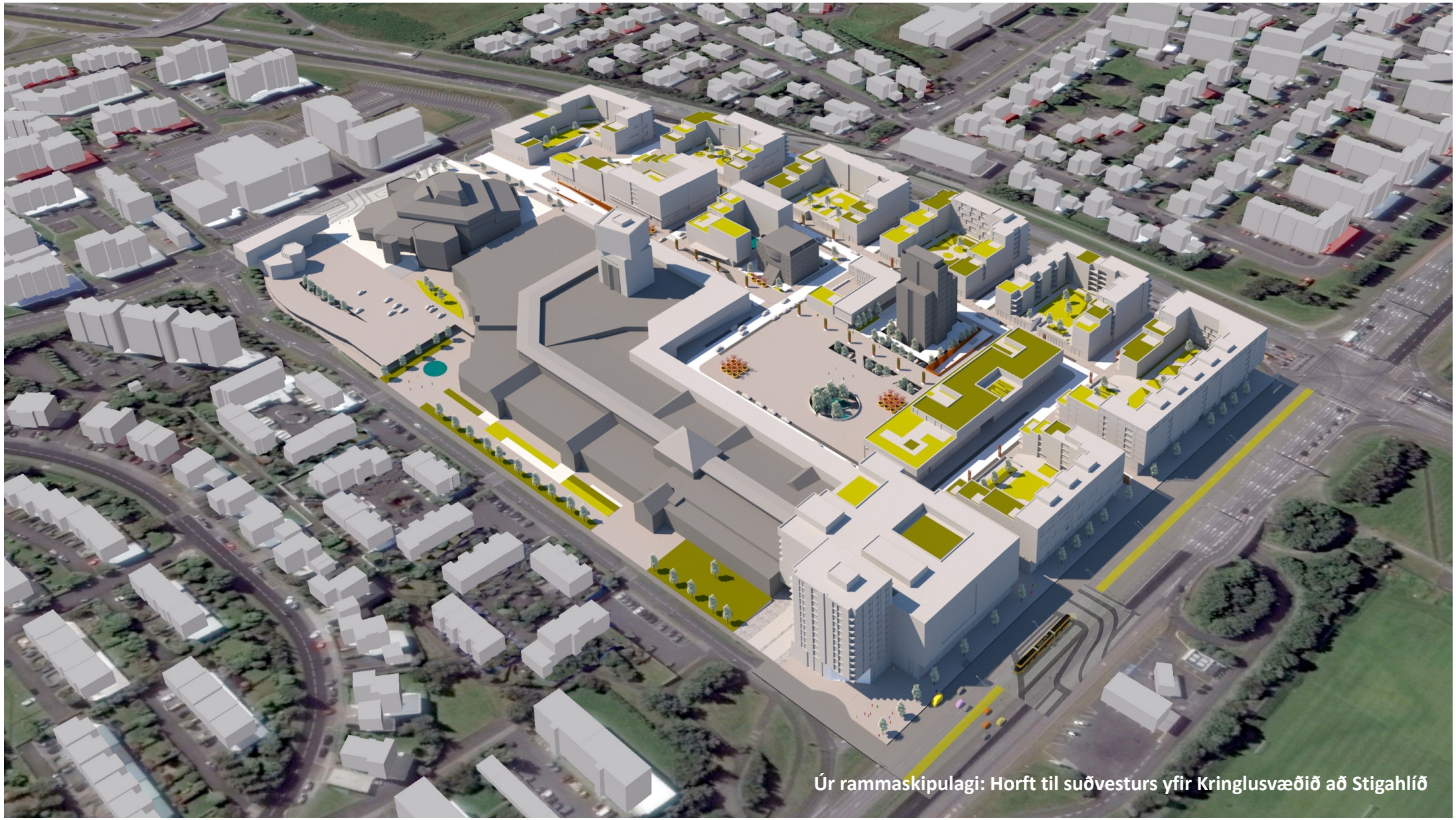
“ Þannig mun trjágróður teygja sig upp í dagsbirtuna, fegra bæði samgönguhæð og bæjarrými götuhæðar og leiða dagsbirtu niður á samgönguhæð.”

Úr rammaskipulagi: Op og tengsl milli samgönguhæðar og Kringlustéttar

Úr rammaskipulagi: „Pálmagata“ til norðurs í átt að Húsi verslunarinnar

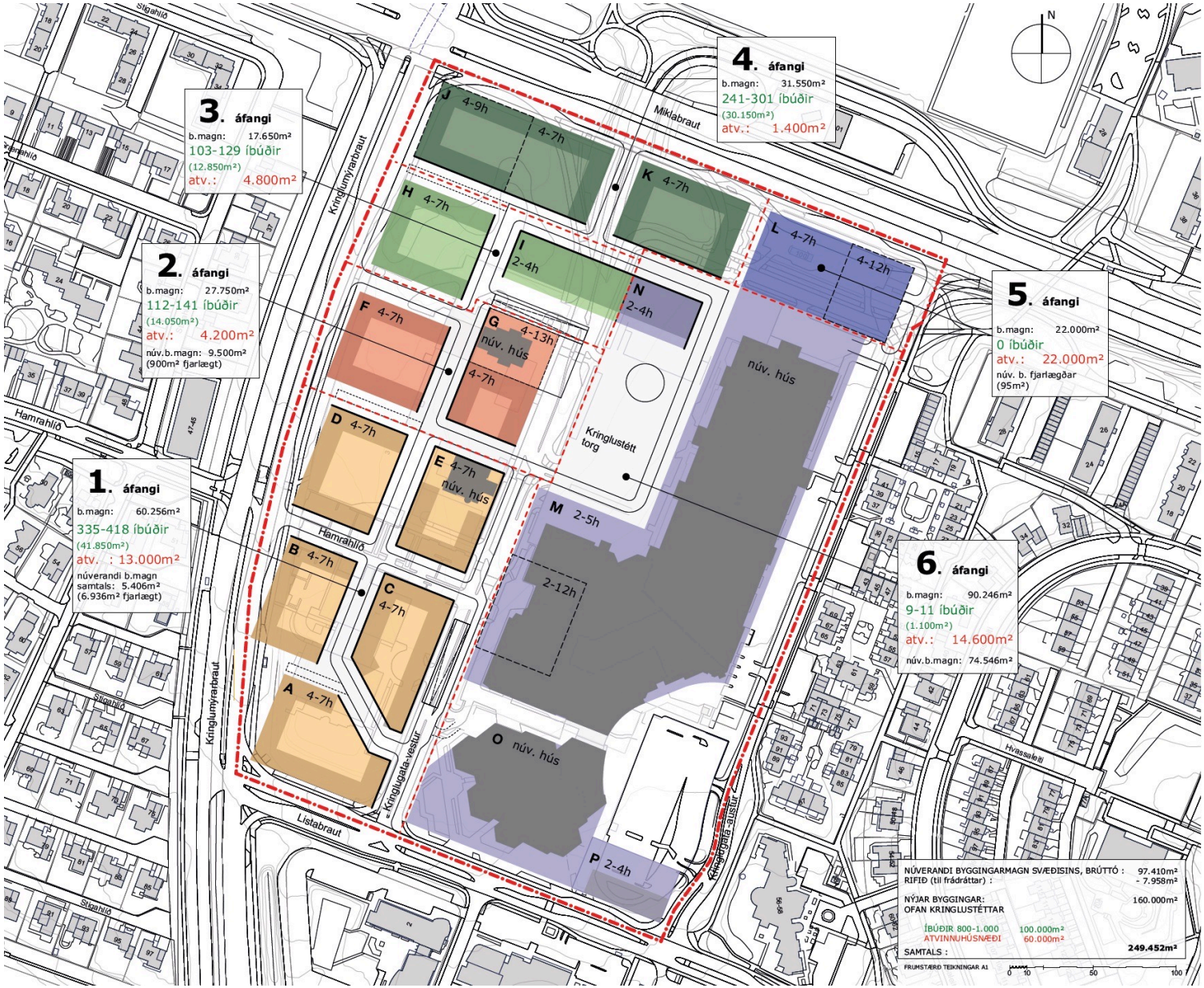
Grunnhugmynd rammaskipulagsins byggir m.a. á mikilvægi bæjarrýmis og mótun þess með byggingum og gróðri. Áhersla er lögð á vistlegt, fjölbreytilegt yfirbragð, ásýnd og umhverfi með vönduðu og nýstárlegu efnisvali og virkum götuhliðum á jarðhæð. Götur og almenningsrými fái einkennandi yfirbragð með samræmdum götugögnum.

Úr rammaskipulagi: Framlengd Hamrahlíð í austurátt að Kringlunni



Úr rammaskipulagi: Horft til suðvesturs yfir Kringlusvæðið að Stigahlíð

Rammaskipulagsuppdráttur
Yfirlit áfangaskiptingar



SKÝRINGAR:

- AFMÖRKUN SKIPULAGSSVÆÐIS
- SKIL Á MILLI ÁFANGA
- HEITI UPPBYGGINGARREITS
- BYGGINGARÚNA
- HÚSHÆÐIR
- UPPBYGGINGARREITUR
- HÚSHÆÐIR AFMÖRKUN
- LEIÐBEINANDI HÚSDÝPTIR/BYGGÐARMYNSTUR

B 4-7h

Fyrirvari
Á uppdrætti er sýnd framtíðarsýn um mögulega uppbyggingu Kringlureits. Sýndar eru byggingar sem ná út fyrir núverandi lóðir og á stöðum þar sem nú eru kvaðir um lagnir. Byggingarlínur meðfram götum gætu einnig blikrast vegna gatna, stíga og lagna í iðrðu.
Nýjar umferðartengingar við stofnbrautir og breytingar á núverandi tengingum eru háðar samþykki veghaldara.
Allar núverandi kvaðir og lóðamörk hverfisins eru í fullu gildi þangað til um annað semst við kvaðarhafa og lóðareigendur.

KANON ARKITEKTAR
Laugavegi 26 • 101 Reykjavík • sími 512 4200 • kanon@kanon.is • www.kanon.is

KRINGLUSVÆÐI

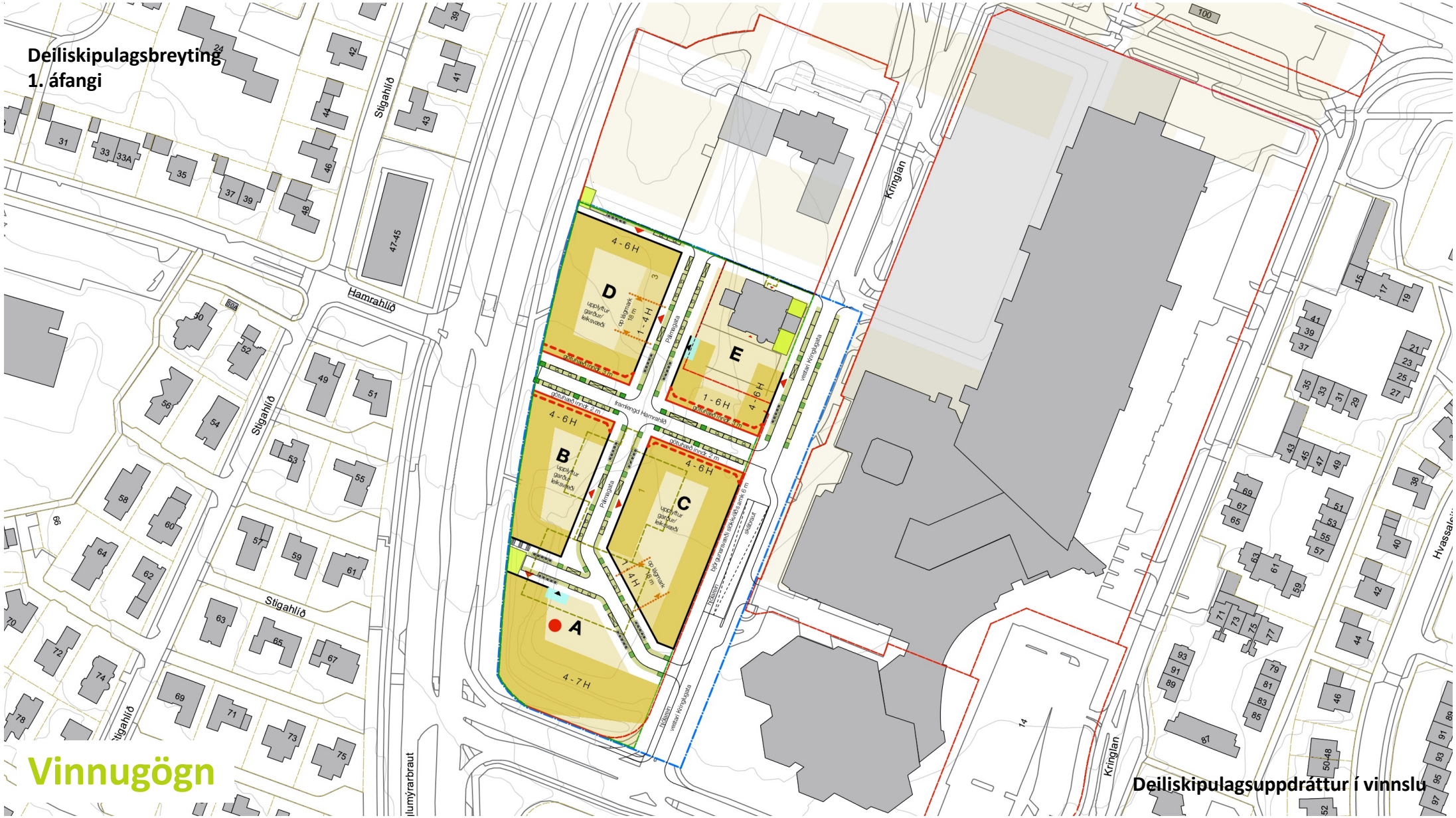
TILLAGA AÐ RAMMASKIPULAGI

efni:
RAMMASKIPULAGSUPPDRÁTTUR

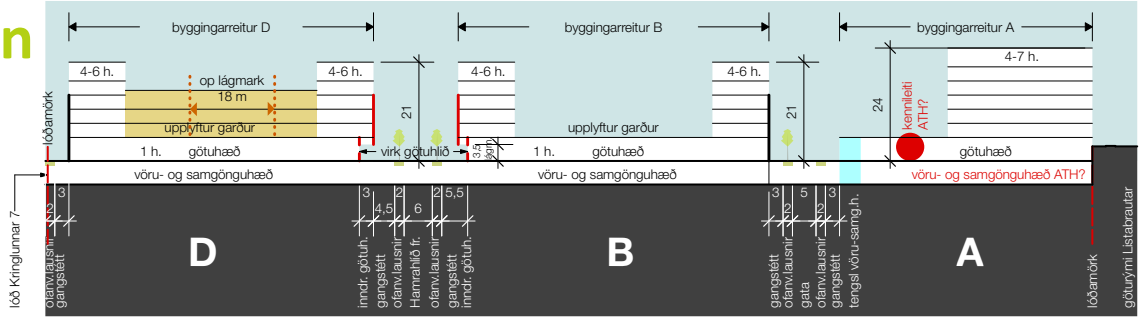
mkv.:	teikn.:	yfirl:	dags.:
1: 1000	HBTH	HB	31.5.2018
verknr.:	teikn. nr.	stigáfa	síðast breytt:
17-20	17-20-30001		31.5.2018
bls. 1	skrá: 17-20 REF RAMMASKIPULAG.vwx		

Deiliskipulagsbreyting 1. áfangi – í vinnslu

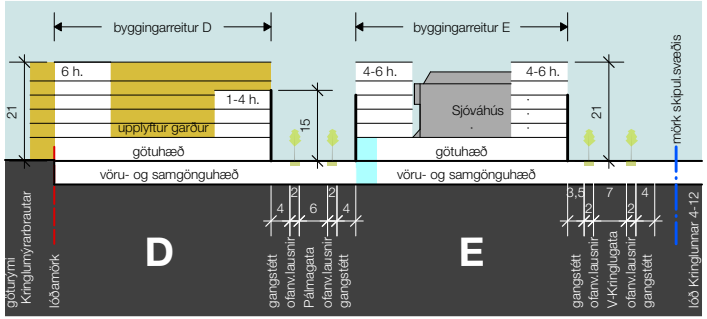
Deiliskipulagsbreyting
1. áfangi


Stigahlíð
Hámrahlíð
Kringlan
Hvassaleiti
Miklumýrarbraut
Þverpalla
Þverpalla
Þverpalla

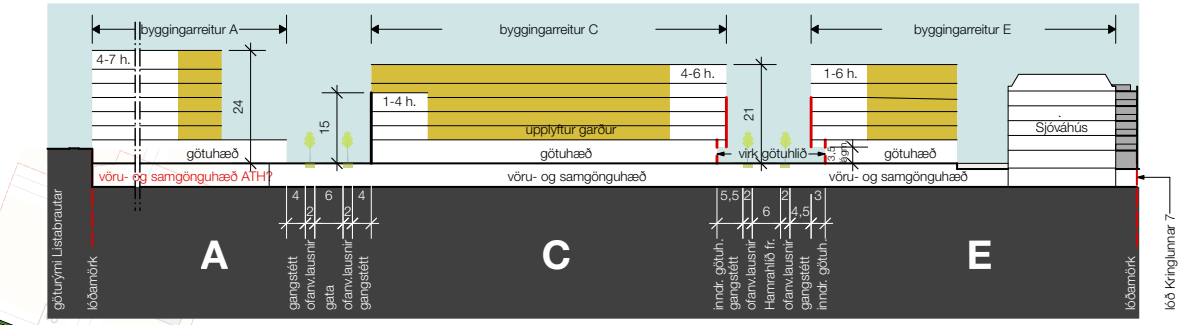
Vinnugögn



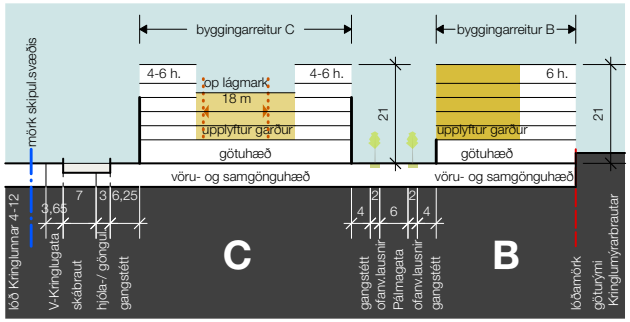
snið a



snið c



snið b



snið d

SKÝRINGAR

- Mörk deiliskipulagsbreytingar
- Núverandi lóðamörk (ath.)
- Lóðamörk skv. deiliskipulagsbreytingu
- Bygging fjarlægð
- Núverandi byggingar
- Byggingarreitur
  - ákvæði: hæri byggð
  - ákvæði: lægri byggð
  - ákvæði: inngarður / útrými
- Byggingarlína
- Byggingarlína - inndregin götuhlið
- Belti fyrir ofanvatnslausnir
- Kennileiti

Staðsetning leiðbeinandi:

- Lágmarksop í inngarða
- Tenging samgöngu- og götuhæðar
- Op að vöru- og samgönguhæð
- Gróðurreitir / gróðurkassar
- Djúpgámasett
- Innakstur á götuhæð byggingar
- Hjólastæði 10 st.
- Bílastæði

BYGGÐ Á GÖTUHÆÐ OG OFAN HENNAR

	Uppbyggingarreitur m²	Byggingar hámark m²	Götuhæð lágm. m²	Atvinnuhúsn. lágm. m²	Íbúðafjöldi hámark
A	3.358	13.200	2.200	2.000	80
B	2.133	8.600	2.000	750	60
C	3.283	12.900	3.200	1.300	85
D	3.056	12.100	2.900	850	85
E	2.911	6.300	1.000	600	40 *
SAMTALS	**14.741**	**53.100**	**11.300**	**5.500**	**350**

* Stærðir (aðrar en stærð uppbyggingarreits) gilda um nýbyggingu - Sjóvarhús ekki meðtalið

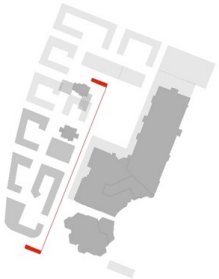
Byggingar hámark m²	53.100
Stærð lóðar m²	21.100
Nýtingarhlutfall	2,52

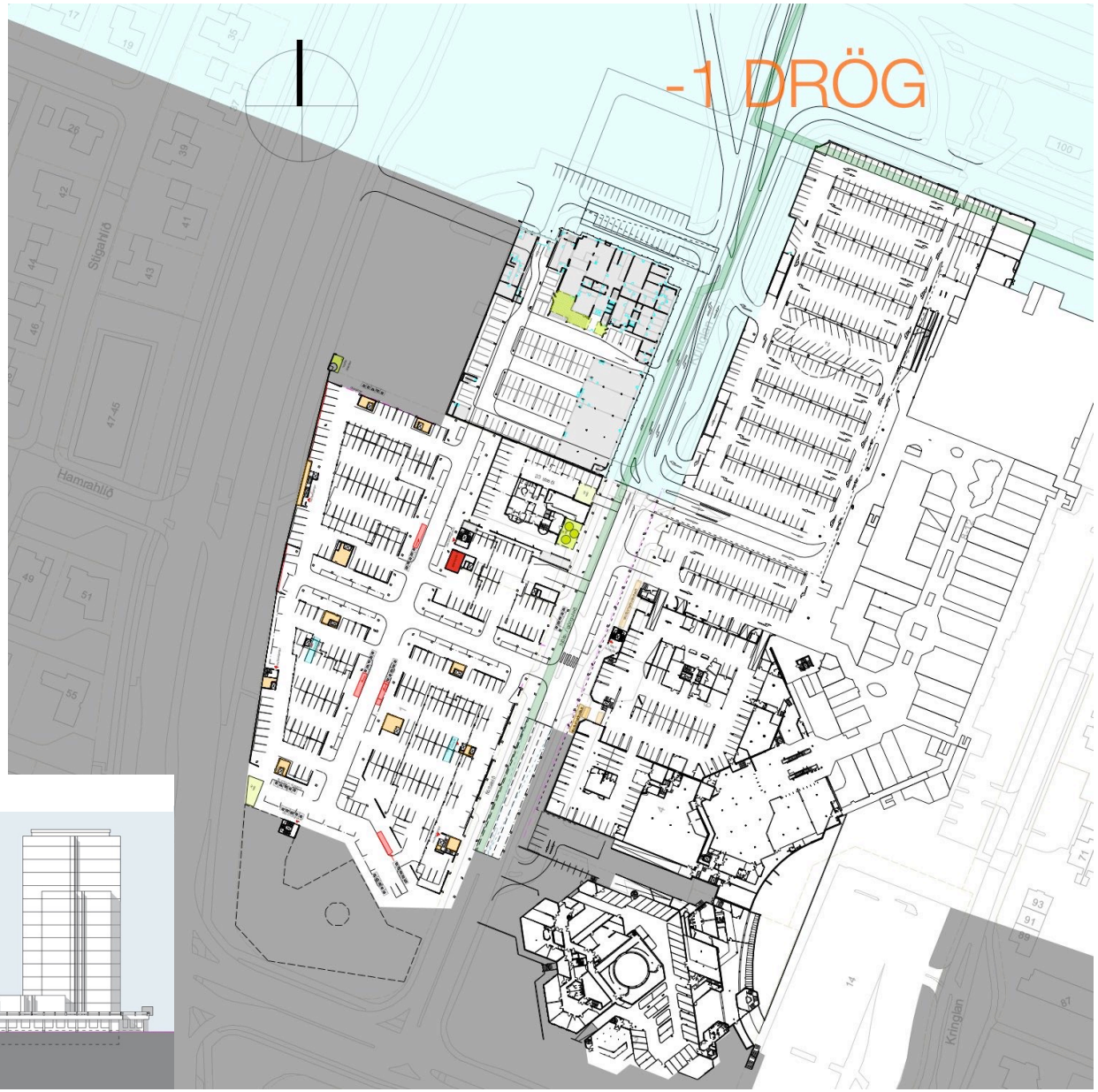
Skilmálateikningar og skilmálatafla í vinnslu

Úr vinnugögnum deiliskipulagsbreytingar

Vinnugögn

Hugmynd að áfangaútfærslu:
Vöru- og samgönguhæð

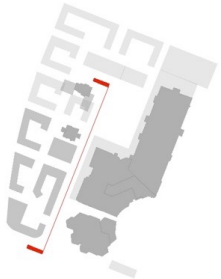




Úr vinnugögnum deiliskipulagsbreytingar

Vinnugögn

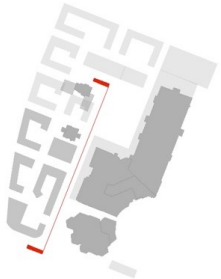
Hugmynd að áfangaútfærslu:
Götuhæð

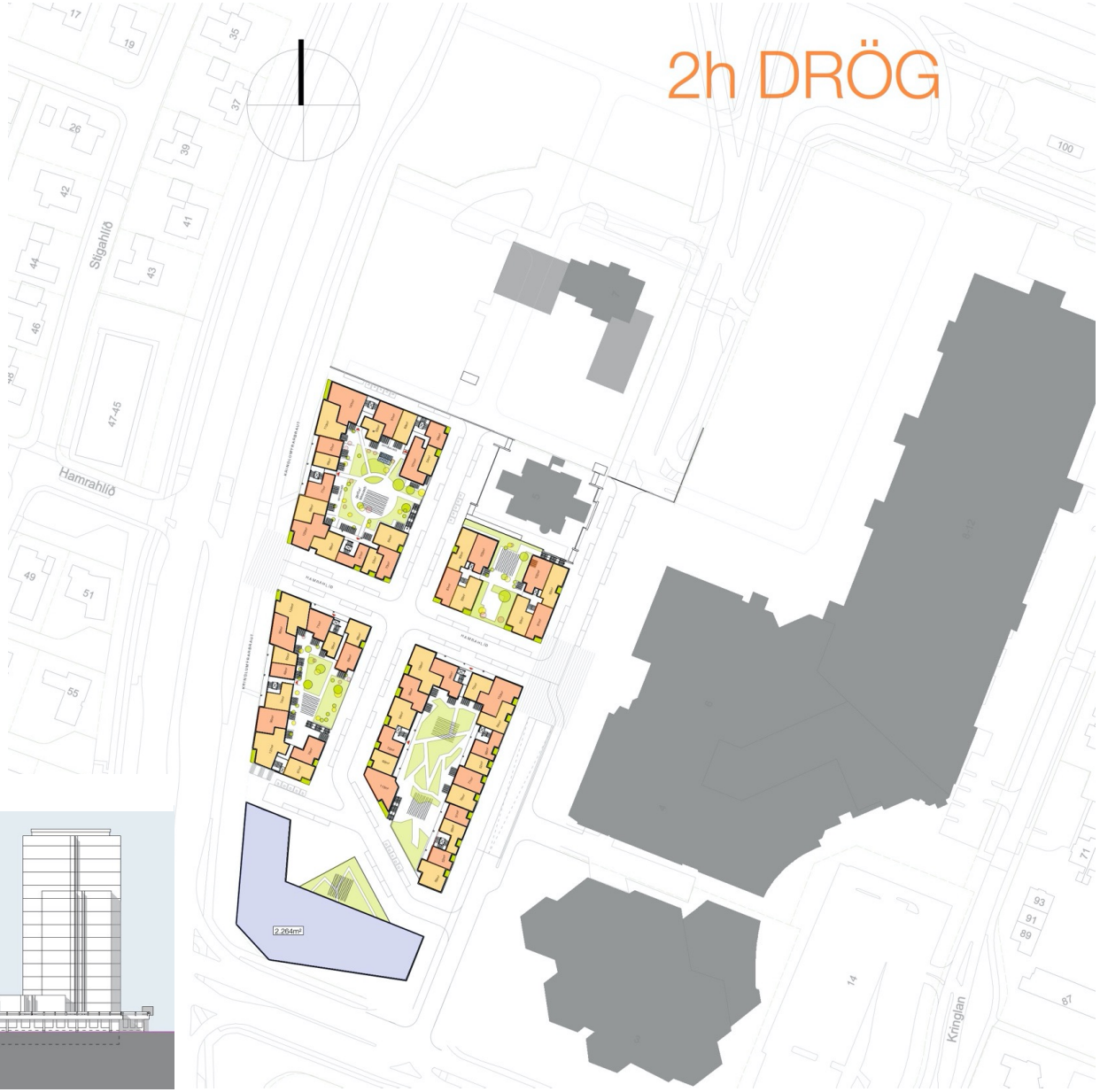


Úr vinnugögnum deiliskipulagsbreytingar

Vinnugögn

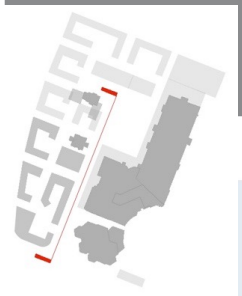
Hugmynd að áfangaútfærslu:
Íbúðarbyggð umhverfis upplyfta inngarða



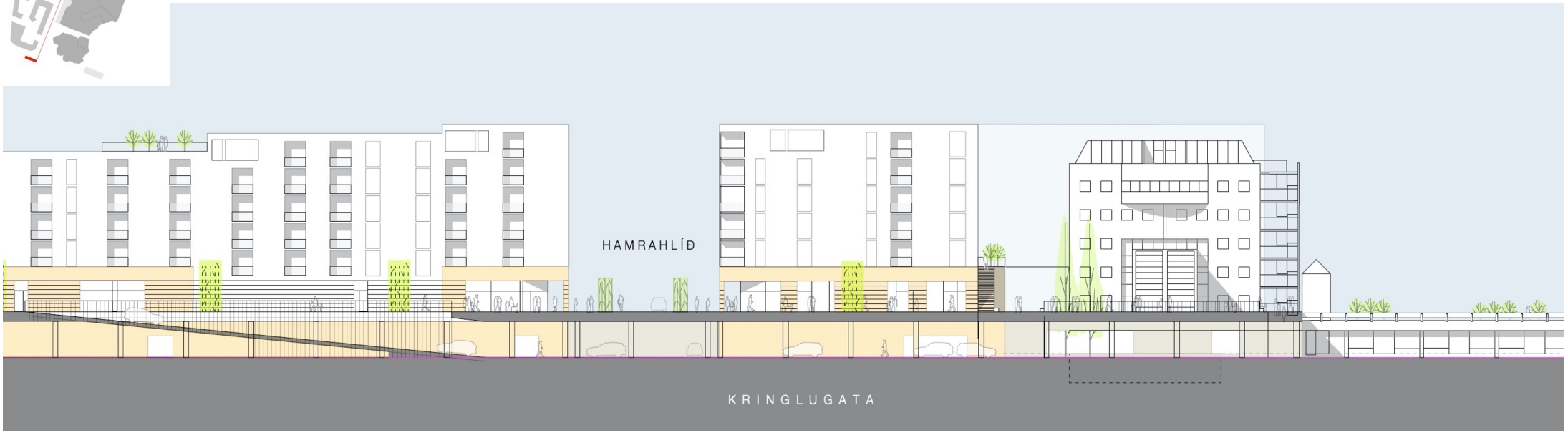


Úr vinnugögnum deiliskipulagsbreytingar

Vinnugögn



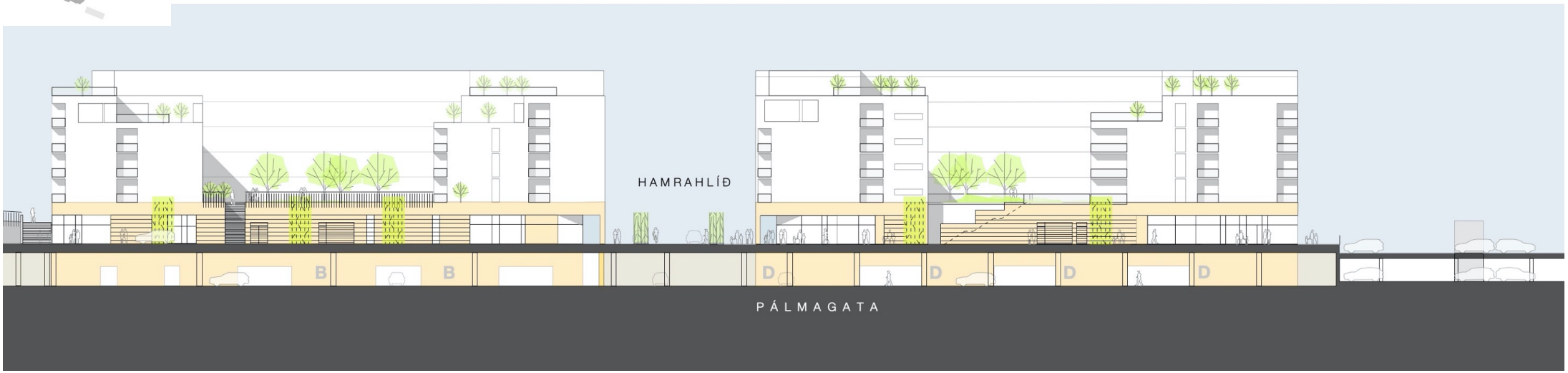
Hugmynd að áfangaútfærslu: Snið í Kringlugötu vestari



Úr vinnugögnum deiliskipulagsbreytingar

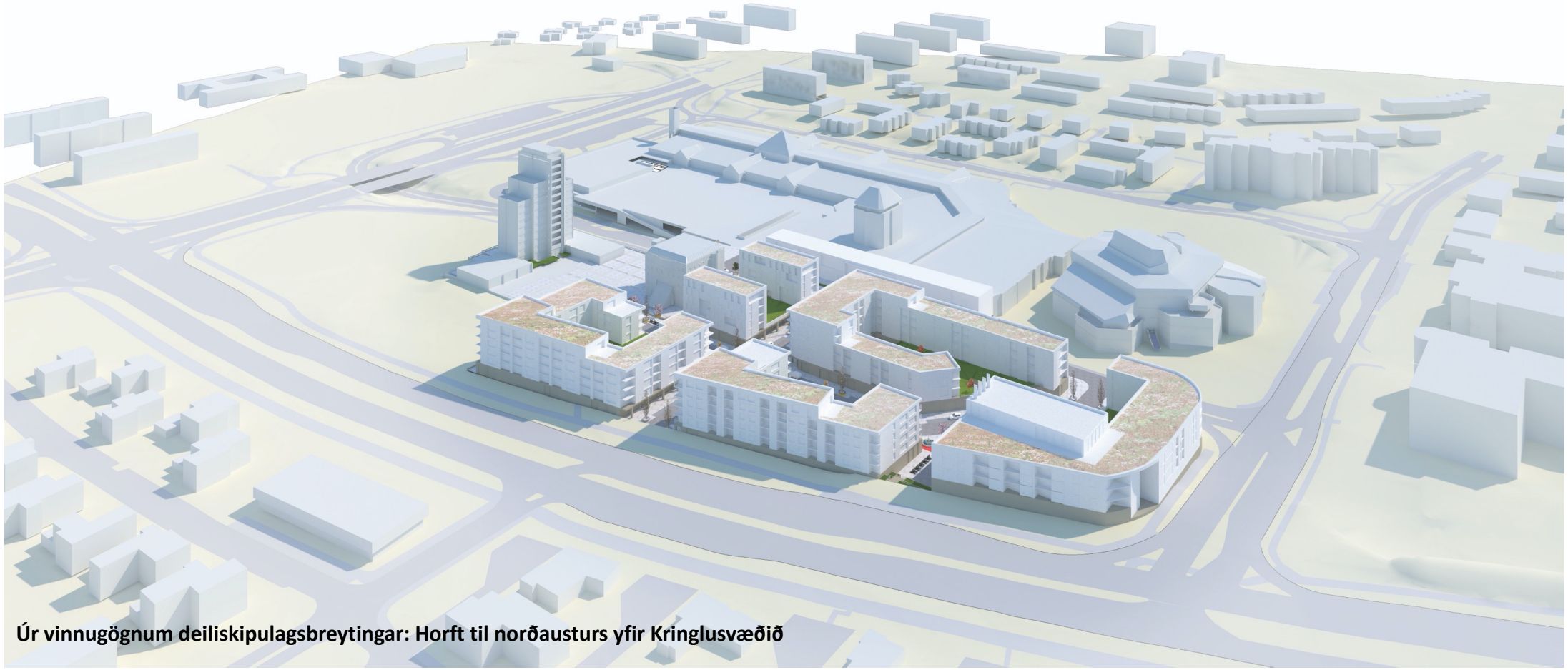
Vinnugögn

Hugmynd að áfangaútfærslu: Snið í „Pálmagötu“



Vinnugögn

Ný byggð fyrsta áfanga Kringlusvæðis verði upphafsskref að uppbyggingu öflugs baklands fyrir nýja samgönguhætti, m.a. Borgarlínu. Fjölbreytt og þétt byggð íbúða, verslunar og þjónustu.



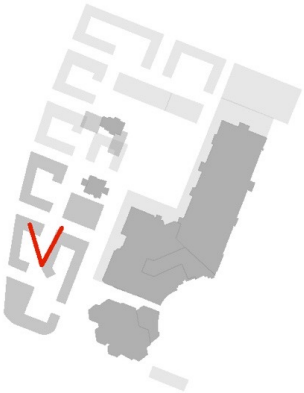
Úr vinnugögnum deiliskipulagsbreytingar: Horft til norðausturs yfir Kringlusvæðið

Vinnugögn

Úr vinnugögnum deiliskipulagsbreytingar: Horft til suðvesturs yfir Kringlusvæðið

Byggð móti umgjörð um skjólgóð og sólrík garðrými og örugg og vistleg göturými.

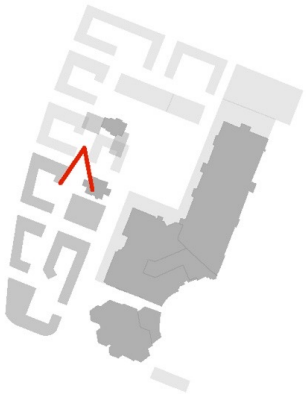
Vinnugögn



Úr vinnugögnum deiliskipulagsbreytingar: Horft til norðurs eftir Pálmagötu

Áhersla verði lögð á hágæða almenningsrými og borgarmiðað gatnakerfi fyrir fjölbreyttan ferðamáta.

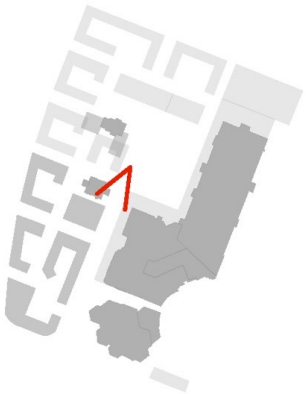
Vinnugögn



Úr vinnugögnum deiliskipulagsbreytingar: Horft til suðurs eftir Pálmagötu

Með deiliskipulagsbreytingu 1. áfanga hefst mótun Kringlusvæðis framtíðarinnar - líflegt borgarumhverfi og ljósberi nýbreytni á grundvelli leiðarljósa Aðalskipulags Reykjavíkur.

Vinnugögn

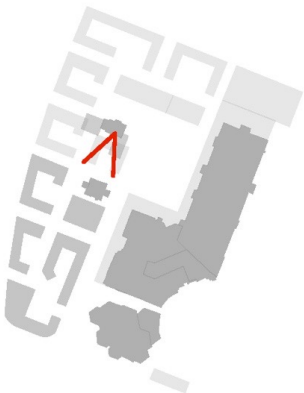


Úr vinnugögnum deiliskipulagsbreytingar: Horft til suðurs eftir Kringlugötu vestari

Vinnugögn

Úr vinnugögnum deiliskipulagsbreytingar: Gatnamót Kringlugötu vestari og Pálmagötu

Vinnugögn



Úr vinnugögnum deiliskipulagsbreytingar: Horft til suðurs úr Húsi verslunarinnar, 9. hæð