



Borgarráð Reykjavíkur
Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók skipulags- og samgönguráðs frá 1. apríl 2020 varðandi eftirfarandi mál.

Kringlan

Lögð fram skipulagslýsing, Kanon arkitekta og VSÓ ráðgjafar dags 18. mars 2020, vegna skipulagsgerðar og umhverfismats "Kringlusvæðisins".

*Samþykkt er að kynna lýsingu að deiliskipulagi í samræmi við 1. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 í sex vikur. Leita skal umsagna um lýsinguna hjá Skipulagsstofnun, Umhverfisstofnun, Verkefnastofu Borgarlínu, Strætó bs., Vegagerðinni, Veitum ohf., Sorpu, Heilbrigðiseftirliti Reykjavíkur, Minjastofnun Íslands, Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, Borgarsögusafni Reykjavíkur, Slökkviliði höfuðborgarsvæðisins, Veðurstofu Íslands, Samgöngustofu, Svæðisskipulagsnefnd höfuðborgarsvæðisins, Kópavogsbæ, viðeigandi sviðum og deildum (skrifstofur) Reykjavíkurborgar, utan umhverfis- og skipulagssviðs, s.s. skóla- og frístundasviði og menningar- og ferðamálasviði, rekstrar- og hagsmunaaðilum á Kringlusvæðinu, íbúaráði og einnig kynna hana fyrir almenningi.
Vísað til borgarráðs.*

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

Glóey Helgudóttir Finnsdóttir

Fylgiskjal: skipulagslýsing, Kanon arkitekta og VSÓ ráðgjafar dags 18. mars 2020.

KRINGLUSVÆÐIÐ – VERKEFNISLÝSING SKIPULAGSGERÐAR OG UMHVERFISMATS

Lögð fram sbr. 1. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og lög nr. 105/2006 um umhverfismat áætlna, 2. mgr. 6. gr.



Kringlusvæðið horft til norðvesturs 2017/2018

BREYTING Á DEILISKIPULAGI

Greinargerð 18. mars 2020



KANON ARKITEKTAR

VSÓ RÁÐGJÖF

EFNISYFIRLIT

EFNISYFIRLIT	2
1 Inngangur	4
1.1 Aðdragandi að breytingu á deiliskipulagi.....	4
1.2 Stutt ágríp af sögu Kringlusvæðisins	5
2 Forsendur	7
2.1 Helstu gögn til grundvallar – yfirlit	7
2.2 Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins	7
2.3 Aðalskipulag Reykjavíkur	8
2.4 Gildandi deiliskipulagsáætlanir í og við Kringlusvæðið	9
2.5 Rammaskipulag Kringlusvæðisins	10
2.6 Húsnæðisstefna Reykjavíkurborgar	10
3 Skipulagssvæðið, umhverfi þess og ásýnd	11
3.1 Mörk og umhverfi skipulagssvæðis	11
3.2 Núverandi byggð og lóðir	11
3.3 Útirými, almenningsrými, göturými, bílastæði.....	12
3.4 Aðkomur og bílastæði	12
3.5 Bílaumferð	14
3.6 Hljóðvist.....	14
3.7 Jarðvegur og grunnur	15
3.8 Veitur og lagnir - kvaðir	17
3.9 Húsakönnun og varðveislumat.....	18
3.10 Fornleifar	18
4 LEIÐARLJÓS OG MARKMIÐ, MEGINHUGMYND OG ÁHERSLUR	19
4.1 Leiðarljós og markmið	19

4.2 Meginhugmynd og skipulagsáherslur	19
5 VIÐFANGSEFNI OG NÁLGUN DEILISKIPULAGSBREYTINGAR.....	20
5.1 Byggðarmynstur.....	20
5.2 Almenningsrými og göturými	20
5.3 Vistvænar samgöngur	20
5.4 Líflegt göturými, gróður og götugögn.....	24
5.5 Blágrænar ofanvatnslausnir.....	25
5.6 Skjólríkt Kringlusvæði	27
5.7 Yfirbragð	28
5.8 Vöru- og samgönguhæð	28
5.9 Bíla- og hjólastæði.....	29
5.10 Umferðartækni í og við Kringlusvæðið	30
5.11 Hljóðvist	33
5.12 Loftgæði.....	33
5.13 Úrgangsstjórnun – sorpgeymslur og endurvinnsla	33
5.14 Bruna- og öryggismál	33
5.15 Veitukerfi.....	33
5.16 Samfélags- og skólamál	34
5.17 Vistvæn uppbygging	34
5.18 Ný byggð – helstu stærðir.....	34
6 UMHVERFISMAT DEILISKIPULAGSBREYTINGAR	36
6.1 Matslýsing.....	36
6.1.1 Nálgun og áherslur matsvinnu	36
6.1.2 Umhverfispættir, áhrifapættir og viðmið.....	36
6.1.3 Óvissa.....	36
6.1.4 Framsetning mats og skilgreining umhverfisáhrifa	36

6.2	Umhverfisþættir	37
6.3	Gögn.....	38
7	SKIPULAGSLEG NÁLGUN - ÁFANGASKIPTING	39
7.1	Aðferðarfræði	39
7.1.1	Áætluð áfangaskipting.....	39
7.1.2	Dæmi um skipulags- og uppbyggingaráfanga og uppbyggingarreiti: ..	40
7.2	Fyrsti áfangi deiliskipulagsbreytingar - umhverfisskýrsla	41
7.2.1	Umfang.....	41
7.2.2	Tímaröð áfanga – yfirbragð áfanga	41
8	SAMRÁÐ OG SKIPULAGSFERLI	42
8.1	Almennt um samráð	42
8.2	Umsagnar – og samráðsaðilar	42
8.3	Tímasetningar	42
9	HEIMILDASKRÁ OG FYLGISKJÖL	44
9.1	Tengsl við aðrar áætlanir.....	44
9.2	Heimildaskrá.....	44
9.3	Fylgiskjöl.....	44

1 INNGANGUR

1.1 Aðdragandi að breytingu á deiliskipulagi

Reykjavíkurborg í samstarfi við Reiti fasteignafélag hf., hefur ákveðið að vinna að endurskoðun skipulags s.k. Kringlusvæðis. Skipulagssvæðið er um 13 ha að stærð og markast af Miklubraut, Kringlumýrabraut, Listabraut og eystri hluta Kringlunnar (Kringlugötu).

Staðsetning Kringlusvæðisins í borginni er einstök og til þess fallin að þróa nútímalegt og lífvænlegt borgarumhverfi í samhljómi við hverfin í kring. Svæðið er við ein mikilvægustu gatnamót Höfuðborgarsvæðisins og fyrirhugaða Borgarlínu. Möguleg framtíðaráform eru um lagningu Miklubrautar í stökk neðanjarðar. Mikilvægt er að tekið sé á uppbyggingarmöguleikum svæðisins í tengslum við vinnu að þeim málum sem þegar er hafin.

Árið 2016 var skipaður vinnuhópur um breytt skipulag og þróun Kringlusvæðis og áttu í honum sæti fulltrúar frá skrifstofu eigna og atvinnuþróunar hjá Reykjavíkurborg, umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkurborgar / embætti skipulagsfulltrúa og Reita fasteignafélags hf.

Um miðbik ársins 2017 efndi Reykjavíkurborg í samstarfi við Arkitektafélag Íslands og Reiti til hugmyndasamkeppni um framtíðaruppbyggingu Kringlusvæðisins, sem yrði hlekkur í því að þróa deiliskipulag fyrir svæðið. Góður samhlómur var milli væntinga Reita og stefnu Reykjavíkurborgar um að þróa svæðið og efla það sem eitt mikilvægasta verslunar- og athafnasvæði borgarinnar og gott íbúðarsvæði.

Úrslit í hugmyndasamkeppni um framtíðaruppbyggingu Kringlusvæðisins voru kynnt fyrir hluta nóvember 2017 og var tillaga Kanon arkitekta valin sem verðlaunatilaga. Í kjölfar á niðurstöðum samkeppninnar var Kanon arkitektum falið að vinna að þróun skipulags fyrir svæðið á grunni verðlaunatilögunnar, í samráði og samstarfi við Reykjavíkurborg og Reiti, ásamt samstarfsaðilum þeirra.

Þann 17. janúar 2018 var undirrituð viljayfirlýsing milli Reita og Reykjavíkurborgar um uppbyggingu á Kringlusvæði og í kjölfar þess var unnið rammaskipulag fyrir Kringlusvæðið sem samþykkt var í umhverfis- og skipulagsráði og borgarráði í júní 2018.

Rammaskipulagið er stefnumarkandi heildarsýn fyrir uppbyggingu á Kringlusvæðinu og tengsl við nærliggjandi svæði. Í því eru sett fram markmið og megináherslur fyrir framtíðaruppbyggingu svæðisins. Rammaskipulagið er fylgiskjal með lýsingu þessari.

Fyrir liggur lýsing verkefnis umhverfis- og skipulagssviðs fyrir breytt Aðalskipulag Reykjavíkur 2010 – 2030/40 (breyting nr. 31), þar sem m.a. kemur fram að íbúðafjöldi á Kringlusvæði geti orðið um 800 – 1000 íbúðir, en það er í samræmi við samþykkt rammaskipulag. Stefnt er að því að breytt aðalskipulag sem tekur m.a. til Kringlusvæðisins, liggja fyrir um mitt ár 2020. Rammaskipulagið, ásamt ofnanefndri ýsingu að breyttu aðalskipulagi liggja til grundvallar við gerð lýsingar verkefnis fyrir breytt deiliskipulag og þar með fyrirhugaða deiliskipulagsvinnu sem unnin verður í áföngum.



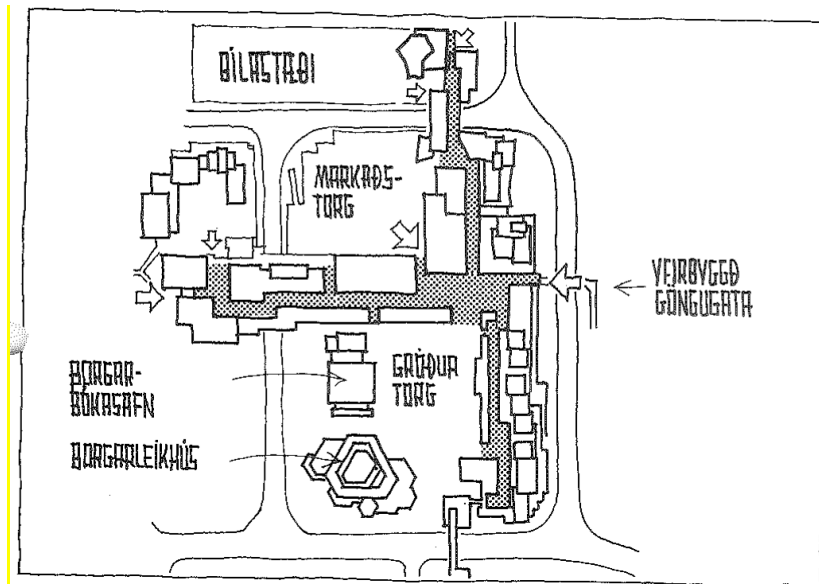
Mynd 1 Kringlusvæðið horft til norðausturs 2017/2018.

1.2 Stutt ágríp af sögu Kringlusvæðisins

Kringlusvæðið og Kringlan eru nefnd eftir Kringlumýri sem var stórt opið beitiland fyrir búpening Reykvíkinga framan af 20. öldinni. Þar var einnig stunduð mótekja. Kringlumýrin náði allt frá suðausturluta Rauðarárhólts og austur á Grensás. Sá hluti sem lengst af stóð óbyggður hét Mjóamýri og er í grófum dráttum það svæði sem um ræðir hér.

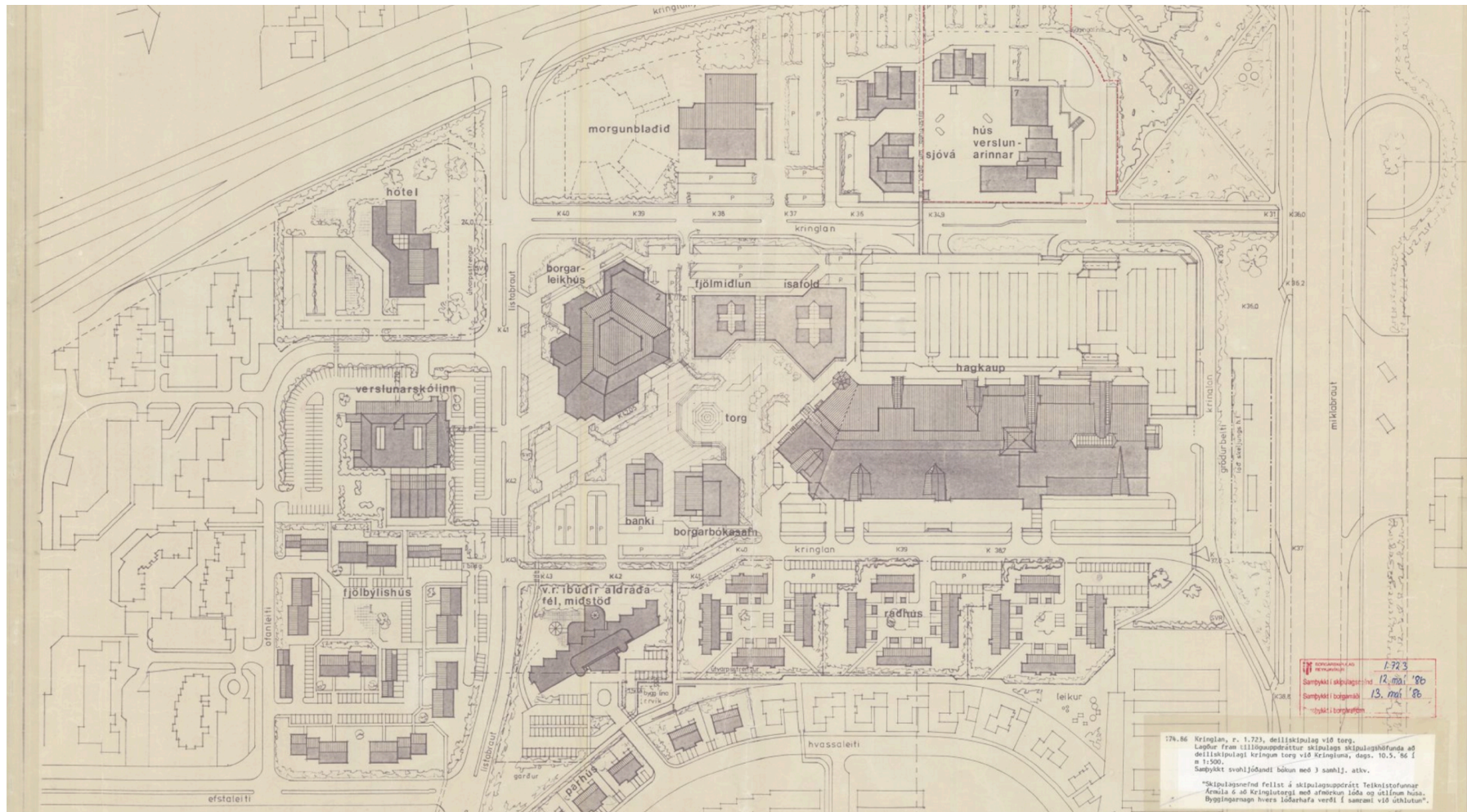
Upphaf byggðar á Kringlusvæðinu má rekja til hugmynda um nýtt miðbæjarsvæði sem var talið mikilvægt að staðsetja og skipuleggja til að mæta þörf fyrir rými undir verslunarstarfsemi í borginni og varð þungamiðja í Aðalskipulagi Reykjavíkur 1962 - 1983. Gert var ráð fyrir að á svæðinu ættu að risa stórverslanir, stofnanir og önnur þjónusta með nægum bílastæðum.

Árið 1975 var samþykkt deiliskipulag fyrir svæðið, sem þá var kallað Kringlubær (mynd 2), þar sem gert var ráð fyrir þéttri byggð verslunarhúsa með yfirbyggðum götum.



Mynd 2 Kringlubær – skýringarmynd við skipulag frá 1975, frá skipulagssýningu Reykjavíkur að Kjarvalsstöðum 1976.

Gert var heildstætt deiliskipulag fyrir Kringlusvæðið, sem var samþykkt 1986. Byggði það á eldra skipulagi frá 1982. Sjá mynd 3.



Mynd 3 Nüglðandi deiliskipulagsuppráttur - Nýr Miðbær við Kringlumýrarbraut samp. 1986. Sjá kafla 2.4.

2 FORSENDUR

2.1 Helstu gögn til grundvallar – yfirlit

- Svæðisskipulag Höfuðborgarsvæðisins 2015 – 2040. Samtenging samgöngukerfis á höfuðborgarsvæðinu, Borgarlínan.
- Aðalskipulag Reykjavíkur 2010 – 2030. Markmið og áherslur varðandi þéttingu byggðar, eflingu vistvænna samgangna, borgarmiðað gatnakerfi, grænu borgina og skapandi borg. Miðsvæði M8, Þróunarsvæði P54.
- Gildandi deiliskipulagsáætlanir í og við Kringlusvæðið.
- Samkeppnislýsing vegna hugmyndasamkeppni, dags. 1.4.2017, br. 20.6.2017 .
- Viljayfirlýsing Reita og Reykjavíkurborgar um uppbyggingu dags. 17.1.2018.
- Rammaskipulag Kringlusvæðis samþykkt júní 2018, byggt á verðlaunatillögu Kanon arkitekta frá nóvember 2017.
- Samningsmarkmið Reykjavíkurborgar um aukna hlutdeild leigumarkaðs á húsnæðismarkaði, blandaða byggð á svæðinu, kauprétt vegna félagslegs húsnæðis, leiguíbúða og listskreytinga á svæðinu, sbr. samþykkt borgarráðs frá 27. nóvember.
- Húsnæðisstefna Reykjavíkurborgar 2014.

2.2 Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins

Nýtt svæðisskipulag fyrir höfuðborgarsvæðið, Höfuðborgarsvæðið 2040, var samþykkt og staðfest 2015. Fyrirhuguð uppbygging á Kringlusvæðinu samræmist vel þeirri stefnu sem þar er sett fram, s.s að fjölga íbúðum og þétta byggð nærri nýju hágæðakerfi almenningssamgangna sem felst í Borgarlínunni og mun liggja við Kringlusvæðið. Í svæðisskipulaginu segir einnig: „Hryggjarstykkið í stefnunni er nýtt hágæða almenningssamgöngukerfi sem tengir kjarna sveitarfélaganna og flytur farþega með skjótum og öruggum hætti um höfuðborgarsvæðið.“

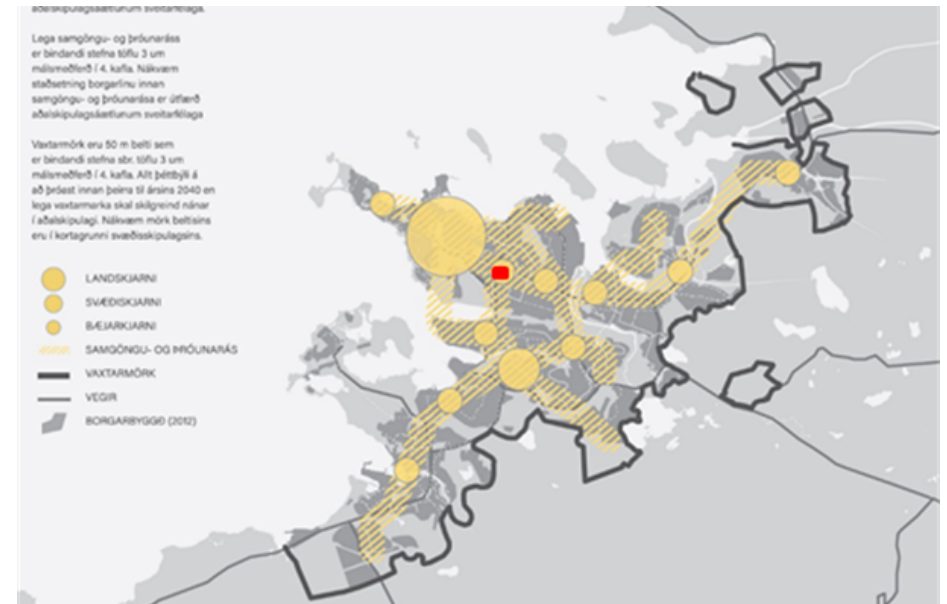
Í lýsingu fyrir verkefnið kom m.a. fram:

„Borgarlína er grundvöllur þess að sveitarfélögin geti þétt byggð í miðkjörnum og við línuna og vaxið án þess að brjóta nýtt land undir byggð utan skilgreindra vaxtarmarka. Með Borgarlínu verður hægt að draga úr byggingarkostnaði og gera uppbyggingaraðilum kleift að byggja í þéttri byggð með minni kostnaði, t.d. með því að fækka bílstæðum.“

Á fundi svæðisskipulagsnefndar 4. maí 2018 lá fyrir samþykki allra sveitarfélaga á tillögu að breytingu á svæðisskipulagi vegna samgöngu- og þróunarása fyrir hágæðakerfi almenningssamgangna - Borgarlínu, ásamt fylgigögnum. Þessi breyting hefur verið staðfest sem breyting á svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins.

Samkvæmt svæðisskipulaginu er Kringlusvæðið skilgreint sem miðkjarni (bæjarkjarni), sjá mynd 4. Miðkjörnum er ætlað er að taka við meginþunga allrar aukningar íbúða-byggðar fram til ársins 2040. Þeir verði lykilsvæði fyrir uppbyggingu, blandaða byggð og miðstöð verslunar og þjónustu. Í svæðisskipulaginu segir að nauðsynlegt sé að starfsemi sem ýti undir fjölbreytta verslun og þjónustu sé beint inn á þessu svæði.

Í bæjarkjörnum skal stefna að fjölbreyttri starfsemi: þjónustufyrirtæki, verslanir skrifstofur og afþreying sem þjónar heilu sveitarfélagi eða hverfishluta. Þar skal gera ráð fyrir a.m.k. einni stoppistöð hágæða almenningssamgangna, Borgarlínu, og góðu aðgengi að strætisvagnaleiðum. Þar skuli reikna með miðstöð opinberrar þjónustu og menningarstofnana. Reikna skuli með miklum þéttleika byggðar. Íbúðarhúsnæði þurfi að vera fjölbreytt að gerð. Gera skuli ráð fyrir góðu aðgengi að almenningsgörðum/-rýmum og/eða náttúruríkum svæðum. Umhverfi skuli vera göngu- og hjólavænt, skjólgott og hvetji til útiveru.



Mynd 4 Úr svæðisskipulagi. Höfuðborgarsvæðið 2040 - Kjarnar og samgöngu- og þróunarásar (Kringlusvæði rautt).

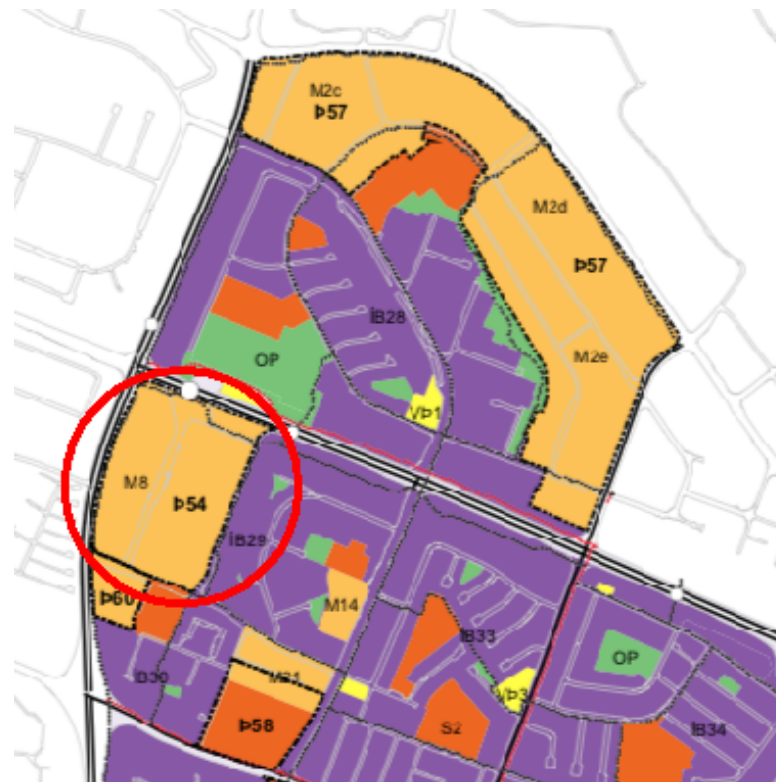
2.3 Aðalskipulag Reykjavíkur

Í aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 (AR 2010-2030) er Kringlusvæðið innan borgarhluta 5 - Háaleiti – Bústaðir. Það er skilgreint sem þróunarsvæði þ54 Kringlan. Landnotkun rammaskipulagssvæðisins er miðsvæði M8.

AR 2010-2030 setur fram markmið og áherslur um þéttingu byggðar, eflingu vistvænna samgangna, borgarmiðað gatnakerfi, grænu borgina og skapandi borg. Um þ54 Kringlan, M8, segir m.a. að gert sé ráð fyrir verslun og þjónustu, veitingahúsum, ýmiss konar afþreyingu, hótélstarfsemi, skrifstofum og íbúðum. Áhersla er lögð á heildstætt yfirbragð byggðar, gönguvænt umhverfi og gæði í opnum rýmum. Með uppbyggingu verði skapaðar heildstæðari götummyndir innan svæðisins og meðfram Miklubraut, Kringlumýrarbraut og Listabraut. Hæðir bygginga taki mið af aðstæðum og yfirbragði nálæggra bygginga (6-12 hæðir skv. yfirliti um húshæðir) og almennt verði leitast við að fyrstu tvær hæðir myndi randbyggð.

Ákveðnar lykiligötur eru í aðalskipulaginu skilgreindar sem borgargötur. Þar verði sérstök áhersla lögð á að bæta umhverfi götunnar, skapa heildstæða götummynd, tryggja skilyrði fyrir fjölbreytta ferðamáta og opin almenningsrými. Kringlusvæðið afmarkast að hluta af götum, sem skilgreindar eru sem borgargötur í aðalskipulagi, þ.e. Listabraut og þeim hluta Kringlumýrarbrautar sem liggur milli Listabrautar og Hamrahlíðar.

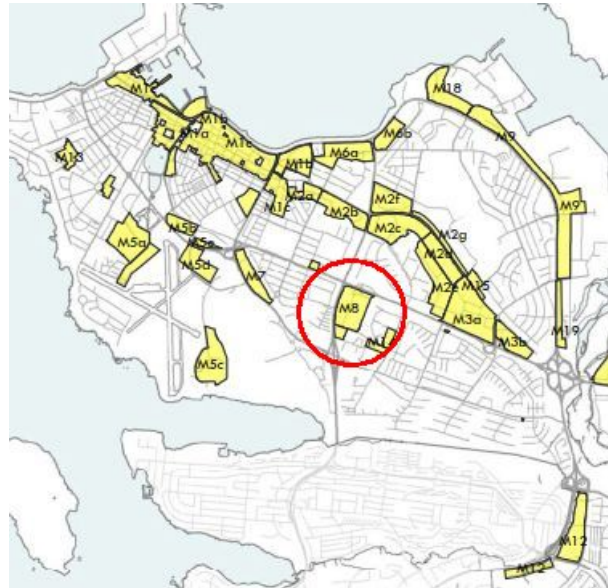
Á skipulagssvæðinu, er samkvæmt núgildandi AR 2010-2030 áætluð aukning atvinnuhúsnæðis um 100 þúsund m² og fjölgun íbúða um 150. Í fyrirliggjandi verkefnislýsingu umhverfis- og skipulagssviðs fyrir breytt Aðalskipulag Reykjavíkur 2010 – 2030/40 (breyting nr. 31) kemur m.a fram að íbúðafjöldi á Kringlusvæði geti orðið um 800 – 1000 íbúðir. Stefna sem er sett fram í kafla 4, er í samræmi við það.



Mynd 5 Aðalskipulag Reykjavíkur 2010 – 2030, borgarhluti 5, Háaleiti – Bústaðir, þróunarsvæði þ54, M5 Kringlan (rauður hringur er dreginn utan um Kringlusvæðið).



Mynd 6 Úr aðalskipulagi. Kringlusvæði í samhengi við þéttingarsvæði og þróunarása.



Mynd 7 Úr aðalskipulagi. Miðsvæði M8, í samhengi við miðsvæði í vesturhluta Reykjavíkur.

2.4 Gildandi deiliskipulagsáætlanir í og við Kringlusvæðið

Í gildi eru eftirfarandi deiliskipulagsáætlanir innan og í jaðri Kringlusvæðis:

- Nýr Miðbær við Kringlumýrarbraut ásamt greinargerð samþ. í borgarráði 13. 5.1986 (sjá mynd 3).
- Kringlan deiliskipulag, breyting samþ. í borgarráði 4.7.1995.
- Deiliskipulag á vesturhluta svæðisins fyrir Kringluna 9, samþ. í borgarráði 19.5.1998.
- Deiliskipulag fyrir Kringluna 4-12, Listabraut 3 og bílastæðahús austan Kringlu, samþ. í skipulagsráði 16.2.2005 og 28.3.2007.
- Kringlan 5 og 7, breyting á deiliskipulagi vegna kvaðar um göngustíg af lóð 5 á lóð 7 og reits fyrir flóttastiga á lóð 5, samþ. á embættisafgreiðslufundi skipulagsstjóra 12.10.2012, birt í b-deild Stjórnartíðinda 30.10.2012.
- Breikkun Miklubrautar / deiliskipulag frá Kringlumýrarbraut að Grensásvegi samþ. í borgarráði 26.9.2000 með síðari breytingum, samþ. í borgarráði 18.12.2001 og á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 28.4.2017, birt í b-deild Stjórnartíðinda 12.6.2017. Mörk deiliskipulagsins ná að nokkru leyti inn á skipulagssvæði Kringlusvæðis og verður breytt samhliða breytingu á deiliskipulagi Kringlusvæðis.
- Deiliskipulag Kringlumýrarbrautar á milli Miklubrautar og Bústaðavegar, samþ. í borgarráði 20.4.2017. Mörk deiliskipulagsins ná að nokkru leyti inn á skipulagssvæði Kringlusvæðis og verður breytt samhliða breytingu á deiliskipulagi Kringlusvæðis.

Gildandi deiliskipulagsáætlunum fyrir svæðið verður breytt í áföngum í samræmi við samþykktu aðalskipulagsbreytingu (breyting nr. 31) og á grunni rammaskipulags og lýsingar þessarar.

2.5 Rammaskipulag Kringlusvæðisins

Með rammaskipulagi Kringlusvæðis var sett fram sýn um uppbyggingu svæðisins í áföngum, til næstu ára og lengri framtíðar á grunni endurskoðaðs aðalskipulags.

Um er að ræða stefnumótun og framtíðarsýn fyrir stóran borgarhluta, en til viðmiðunar er skipulagssvæðið svipað Kvosinni í Reykjavík að stærð. Framsetning efnis í rammaskipulaginu er ætlað að vera upplýsandi, leiðbeinandi og stefnumarkandi og vísa veginn að settum markmiðum og sýn í þessari verkefnislýsingu fyrir breytingu á deiliskipulagi. Skýringarmyndir hér eru að mestum hluta fengnar úr greinargerð rammaskipulags, en vísað er til fylgiskjals um rammaskipulagið varðandi nánari umfjöllun og upplýsingar, s.s. um meginhugmynd og áherslur sem lagðar eru til grundvallar við breytingu deiliskipulags.

Endurskoðuð töluleg markmið úr rammaskipulagi eru eftirfarandi:

- Stækkun Kringlu, viðbætur við núverandi húsnæði, um 8 þúsund m²
- Stækkun Kringlu, annað húsnæði, um 25 þúsund m²
- Nýtt atvinnuhúsnæði (þ.m.t. stækkun Kringlu), um 60 þúsund m²
- Fjöldi íbúða, um 800 – 1000
- Samtals nýtt byggingarmagns ofan Kringlustéttar: um 160 þúsund m²

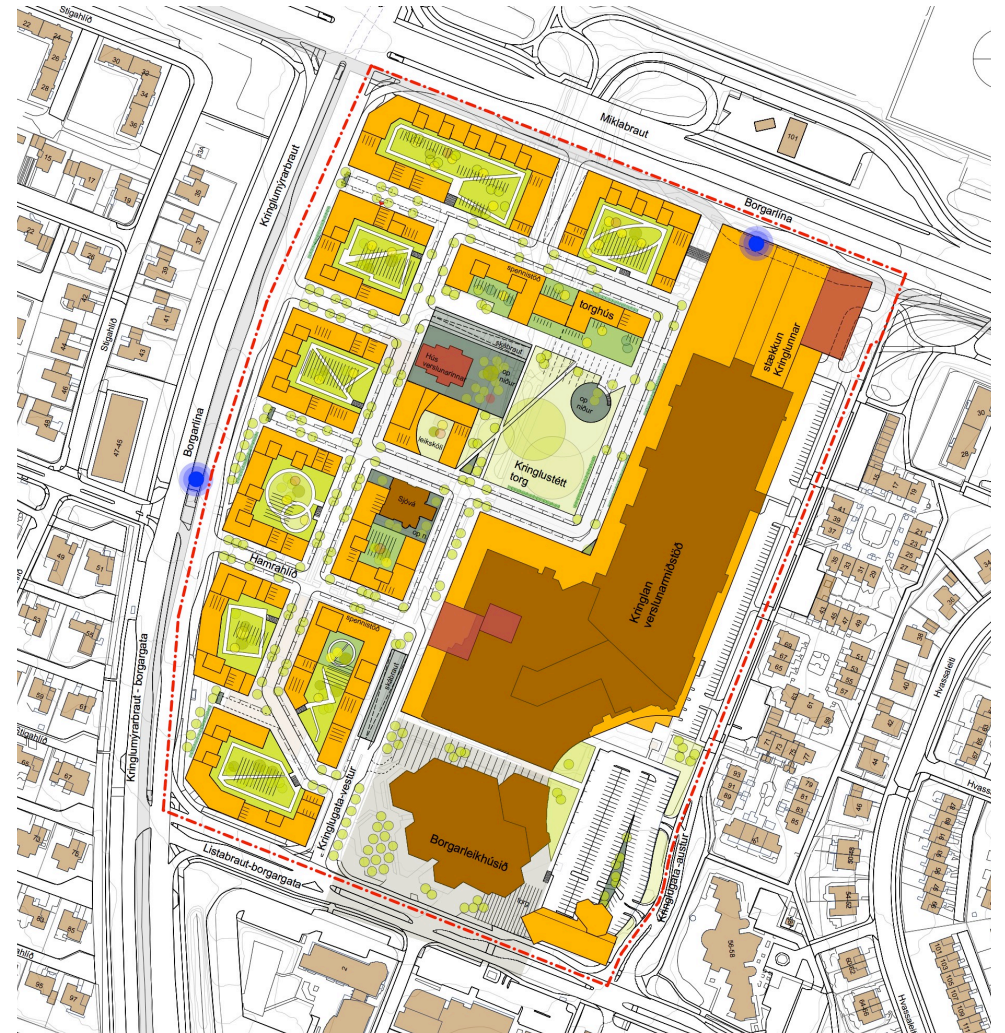
Samtals aukning byggingarmagns neðan Kringlustéttar (vöru- og samgönguhæð), um 45 þús.m².

Þessi tölulegu markmið eru lögð til grundvallar breytingu á deiliskipulagi Kringlusvæðisins.

2.6 Húsnæðisstefna Reykjavíkurborgar

Framtíðarbreytingar og fyrirhuguð uppbygging verða skv. samningum við borgina á grundvelli samþykktar borgarráðs um samningsmarkmið á uppbyggingarreitum.

Verkefnið verði unnið í anda Húsnæðisstefnu Reykjavíkurborgar og samningsmarkmiða tengdum húsnæðisstefnunni, sem samþykkt var í borgarráði þann 27. nóvember 2014.



Mynd 8 Úr rammaskipulagi. Skýringarmynd – byggðamynstur rammaskipulags Kringlusvæðis

3 SKIPULAGSSVÆÐIÐ, UMhverfi ÞESS OG ÁSÝND

3.1 Mörk og umhverfi skipulagssvæðis

Kringlusvæðið afmarkast af Miklubraut til norðurs, Kringlumýrarbraut til vesturs, Listabraut til suðurs og til austurs afmarkast það af eystri hluta þeirrar götu sem liggur í „U“ um svæðið út frá Listabraut og ber sama nafn og verslunarmiðstöðin Kringlan. Til aðgreiningar verður talað um Kringlugötu hér. Kringlugata er aðalferðaræðin innan svæðisins og er aðkomuleið inn og úr bílahúsum Kringlunnar og annarra bygginga. Vestari hluti Kringlugötu skilur milli vestari hluta svæðisins og eystri hluta þess.

Í næsta nágrenni skipulagssvæðis er gróið íbúðarhverfi Hlíðanna, Menntaskólinn við Hamrahlíð og Hlíðaskóli til vesturs, fyrrum íþróttasvæði Fram til norðurs, rað- og fjölbýlishúsabyggð eystri Kringlugötu og Hvassaleitis til austurs og Verzlunarskólinn og skrifstofuhúsnæði til suðurs.

Land skipulagssvæðisins liggur lægst í norðri í u.þ.b. 35 m.y.s (fer niður í 31 m.y.s. í undirgöngum), en fer hæst í u.þ.b. 43 m.y.s í suðvesturhorni.

Mörk deiliskipulagsins eru áætluð gróft á mynd 10. Þau verða útfærð nánar í breytingu á deiliskipulagi og samræmd við aðrar deiliskipulagsáætlanir.



Mynd 9 Kringlusvæðið 2018 – horft til suðvesturs



Mynd 10 Kringlusvæðið. Áætluð mörk skipulagssvæðis og núverandi lóðamörk.

3.2 Núverandi byggð og lóðir

Sérkenni Kringlusvæðisins felast fyrst og fremst í þeim umfangsmiklu byggingum sem þar eru. Hæst er Hús verslunarinnar, samtals 14 hæðir, 50 metrar á hæð og fimmta hæsta hús Reykjavíkur. Aðrar áberandi byggingar eru Borgarleikhúsið, Sjóváhúsið og fyrrum skrifstofur og prentsmiðja Morgunblaðsins auk Kringlunnar. Skv. forsendum í rammaskipulagi munu Morgunblaðshús og prentsmiðja víkja. Verslunarmiðstöðin

Kringlan er stærsta byggingin á svæðinu. Heildarflatarmál fasteigna á svæðinu er um 97.400 m².

Í dag eru sjö lóðir á svæðinu. Ein af þessum lóðum er án skráðra fermetra í fasteignaskrá og önnur er einungis skilgreind í núgildandi deiliskipulagi Kringlunnar með tilgreindu flatarmáli. Sé horft fram hjá þessu og lóðirnar allar teknar fullgildar, er heildarflatarmál þeirra 97.250 m². Þær eru eftirfarandi í stærðarröð:

- Kringlan 4 - 12. 44.167 m², um 45 % af heild. Á henni er verslunarmiðstöðin Kringlan og Borgarbókasafnið.
- Kringlan 1: 18.878 m², um 19 % af heild. Á henni eru skrifstofuhús sem áður hýsti Morgunblaðið og aflögð prentsmiðja.
- Kringlan 7: 11.824 m², um 12 % af heild. Á henni er Hús verslunarinnar.
- Listabraut 3: um 9.623 m² (fermetratala óskráð í fasteignaskrá), um 10% af heild. Á henni eru Borgarleikhúsið og Borgarbókasafn.
- Lóð undir bílgeymslu: 7.173 m², um 7% af heild. Sú lóð er einungis tilgreind í deiliskipulagi Kringlunnar. Unnið er að gerð lóðarleigusamnings fyrir Kringluna 14 sbr. samþykkt þess efnis 24. október 2019.
- Miklubraut 100: 3.292 m², um 3 % af heild. Á henni er bensinstöð Skeljungu.
- Kringlan 5: 2.288 m², um 2 % af heild. Á henni er Sjóváhúsið.

Utan lóða er óráðstafað borgarland í norðvesturhorni svæðisins sem er tæpur hektari að stærð. Nýting borgarlandsins er háð framtíðarlausn á gatnamótum Kringlumýrabrautar og Miklubrautar. Væntingar eru um að þar verði til ný lóð sem geti orðið allt að 8 þúsund m². Sjá yfirlit yfir lóðir á mynd 10.

3.3 Útirými, almenningsrými, göturými, bílastæði

Umhverfi Kringlusvæðis er að mestu manngert og er skipulagt með aðgreiningu milli akandi og annarra vegfarenda í huga. Bílastæðahús og bílplön eru fyrirferðarmikil á svæðinu. Útirými og dvalarsvæði eru af skornum skammti og aðstæður fyrir bílinn ráðandi.

Á þessu eru þó undantekningar, s.s. garðsvæði við Borgarbókasafnið og útiðstaða nokkurra veitingahúsa Kringlunnar. Aðgengi fyrir gangandi og hjólandi um svæðið er víða ábótavant.

Kringlusvæðið hefur byggst upp á tímabili þegar umferð var aðskilin eins og kostur var á milli akandi umferðar og annarra samgöngumáta samkvæmt hefðbundinni fjórflokkun gatna í stofnbrautir, tengibrautir, safngötur og húsagötur. Svæðið er eitt fyrsta sérhæfða verslunar- og þjónustusvæðið sem skipulagt var utan við miðborg Reykja-

vikur og var í raun hugsað sem nýr miðbær sbr. Aðalskipulag Reykjavíkur 1962 - 1983. Það var umkringgt annarri byggð og umferðaræðum sem höfðu byggst upp áratugin á undan. Umferðaræðum sem voru hannaðar með það að markmiði að flytja mikla umferð úr úthverfunum og niður í miðbæ með rúmgóðum bensinstöðvum beggja vegna brautar, breiðum veghelgunarsvæðum og mislægum gatnamótum.



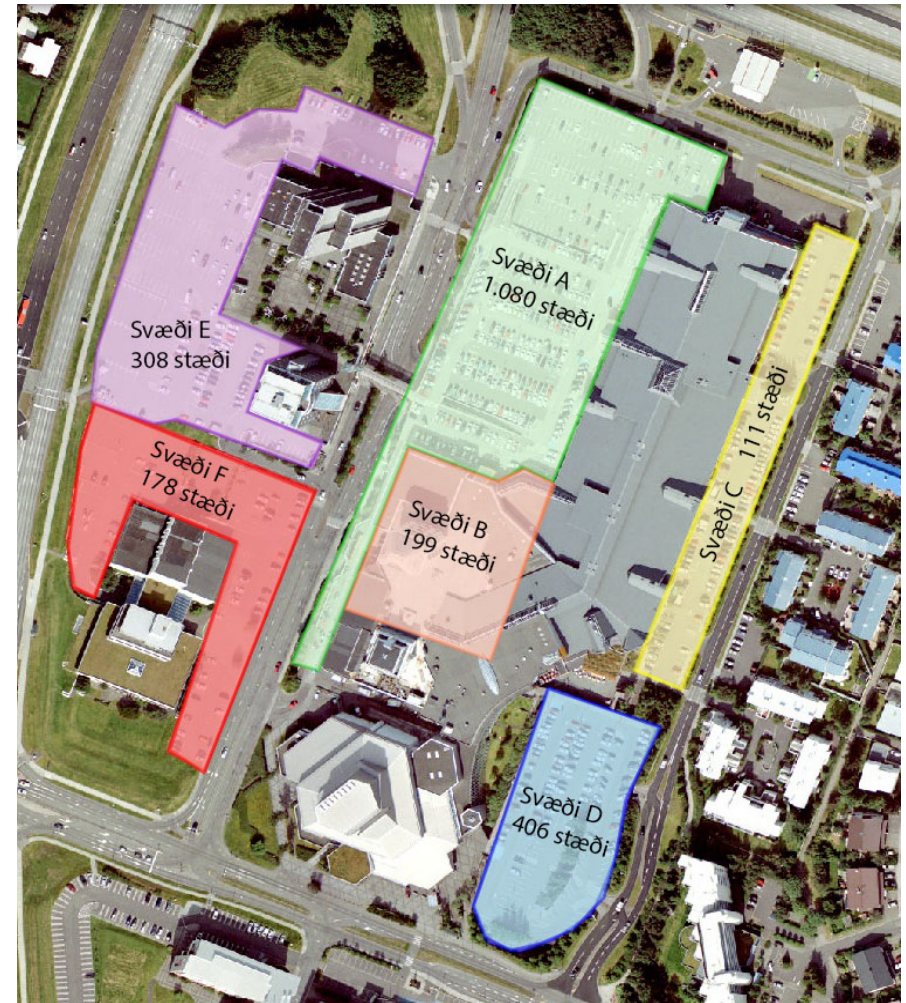
Mynd 11 Útiðstaða við veitingahús í suðurhluta Kringlunnar 2017

3.4 Aðkomur og bílastæði

Kringlusvæðið er í góðum tengslum við tvær helstu stofnbrautir borgarinnar, Miklubraut og Kringlumýrabraut. Gatnamót Kringlumýrabrautar og Miklubrautar eru umferðarþyngstu ljósagatnamót borgarinnar. Flestar aðalleiðir almenningssamgangna liggja um þrjár meginstoppistöðvar á svæðinu. Árið 2018 fóru um 4.000 manns daglega í eða úr strætó á þessum stoppistöðvum sem saman gera Kringlusvæðið að fimmtu stærstu strætómiðstöð borgarinnar. Að auki eru mikilvægar aðalleiðir gangandi og hjólandi umferðar meðfram Kringlumýrabraut og Miklubraut. Stígatenging er um göngubrú yfir Miklubraut að svæði Reykjavíkurborgar, íþróttasvæði, Háaleitisskóla og leikskóla m.a., einnig um gangbrautir á gatnamótum Miklubrautar og Kringlumýrabrautar. Svæðið tengist Hamrahlíð um ljósastýrða gangbraut yfir Kringlumýrabraut.

Skipulag svæðisins og byggðin umhverfis ber þess merki að einkabílnum hefur verið gert hátt undir höfði. Þrátt fyrir að mikill fjöldi komi að og frá svæðinu með öðrum hætti en einkabíl, er víða skortur á öruggum og rökréttum göngu- og/eða hjólaleiðum. Bílastæði innan Kringlusvæðis eru í dag alls um 2.450, þar af um 170 í bílgeymslum sem ekki eru aðgengilegar almenningi.

Nýting bílastæða á Kringlusvæðinu er mest yfir daginn á meðan starfsemi er á Kringlusvæðinu, en dettur niður og er hverfandi yfir nóttina. Bílahús austan Kringlunnar nýtist almennt betur en bílgeymslur vestan hennar og helgast það að miklu leyti af nálægt þess við Verslunarskólann, Borgarleikhúsið og Kringlubíó, en þessi starfsemi er utan álagstopps í verslun og þjónustu. Í rammaskipulagsvinnu var lögð rík áhersla á að greina bestu mögulegu blöndun af húsnæði af ólíkum toga til að jafna sveiflurnar, svo nýta mætti bílastæðin á Kringlusvæðinu mun betur en nú. Með það að markmiði má draga verulega úr fjölgun bílastæða sem ný byggð myndi annars kalla á, draga úr umfangi mannvirkja fyrir bílastæði og kostnaði vegna þeirra. Niðurstaða greiningar á heppilegri blöndun í landnotkun vegna bílastæða vó þungt í þeirri landnotkun sem lögð var til í rammaskipulagi.



Mynd 12 Skipting og fjöldi núverandi bílastæða eftir svæðum

3.5 Bílaumferð

Heildarferðamyndun umferðar er um 8.750 ferðir á dag sem þýðir um 17.500 ferðir inn af og út af svæðinu samanlagt. Umferð á stofnæðunum Kringlumýrabraut og Miklubraut á vestur- og norðurjaðri Kringlusvæðisins er margföld samanborið við umferð innan svæðisins. Umferð inn á svæðið er aðallega af Miklubraut um undirgöng, en af Kringlumýrabraut um gatnamót við Listabraut. Greining núverandi umferðar í hermilíkani sýnir að mikilvægt er að vanda ljósastryngar gatnamóta við Listabraut og samstillingar þeirra við ljós við Hamrahlíð og á Miklubraut til þess að þjónustug þar og á Kringlumýrabraut sé í lagi. Sjá umferðarmagn á sólarhring á helstu götum í og við Kringlusvæðið á mynd 13.

Við gerð rammaskipulags var ráðist í greiningu á samgöngukerfinu umhverfis Kringlusvæðið og gengið út frá því að það tæki töluverðum breytingum á næstu árum, m.a. með tilkomu Borgarlínu og fyrirhugaðrar Miklubrautar í stokk. Rammaskipulagið er talið geta hentað Kringlusvæðinu hvort heldur sem Miklubraut er í núverandi legu eða sett í stokk með borgargötu á yfirborði.

3.6 Hljóðvist

Hljóðvist var kortlögð af Reykjavíkurborg árið 2012 fyrir umferð árið 2010, sjá hljóðvistarkort á mynd 14. Kortlagt var fyrir hávaðavísinn L_{den} , sem gefur að meðaltali 3 dB(A) hærri gildi heldur en LA_{eq} .

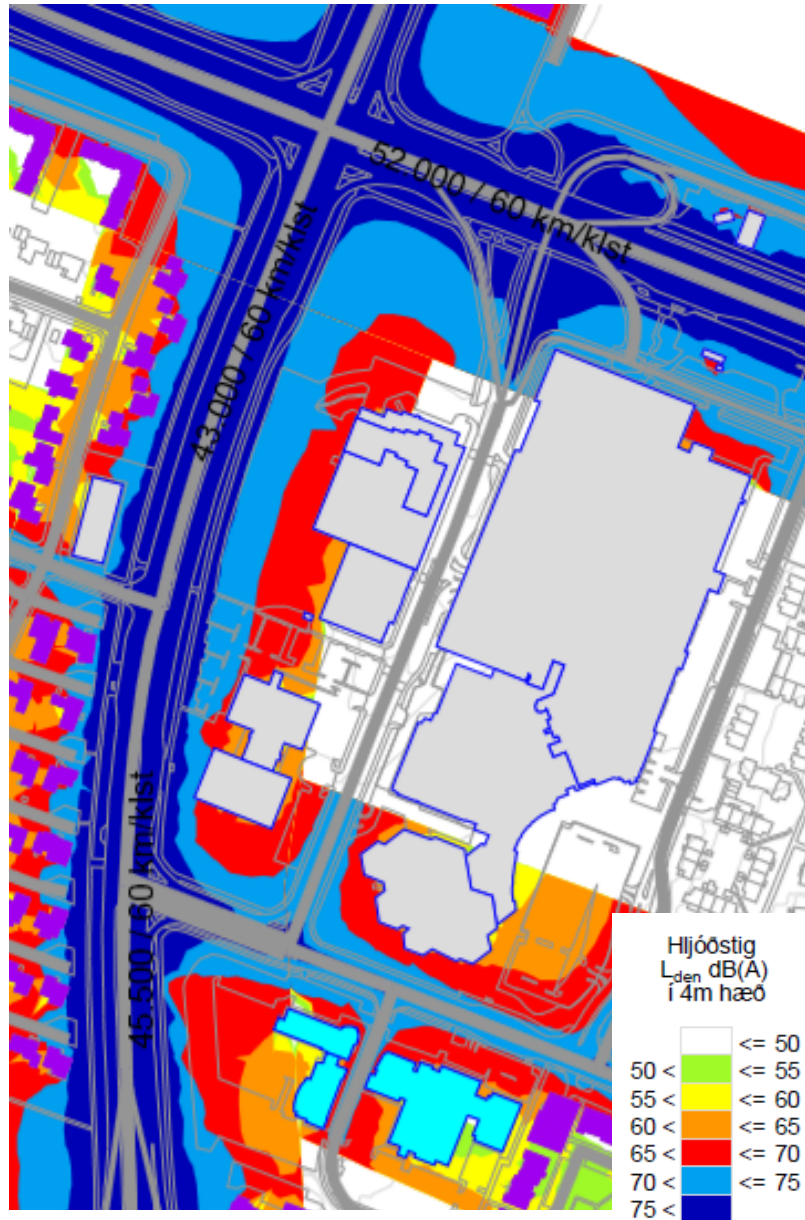
Í reglugerð um hávaða nr. 724/2008 eru sett fram viðmiðunarmörk hávaða vegna umferðar ökutækja fyrir jafngildishljóðstig LA_{eq24} . Fyrir íbúðarhúsnæði á verslunar-, þjónustu- og miðsvæðum eru viðmiðunarmörk gefin sem A-vigtað jafngildishljóðstig í dB yfir heilan sólarhring og eru viðmiðunarmörkin vegna umferðar ökutækja á verslunar-, þjónustu- og miðsvæðum sett sem $LA_{eq24} = 65$ dB við húsvegg og $LA_{eq24} = 30$ dB innandyra. Viðmiðunarmörk fyrir dvalarsvæði á lóð eru $LA_{eq} = 55$ dB. Þar sem hávaði er yfir mörkum reglugerðar geta skipulagsyfirlönd ákveðið hvort nýta megi ákvæði hávaðareglugerðar þar sem vísað er í staðal ÍST 45. Ef ákvæðið er nýtt þýðir það að fyrir þær íbúðir þar sem hljóðstig er yfir $LA_{eq} 65$ dB þarf hljóðstig að vera undir $LA_{eq} 50$ dB á útisvæði og fyrir utan glugga a.m.k. við eina hlið íbúðar.



Mynd 13 Umferð 2016 í þúsundum bíla á sólarhring (HVDU) sýnd í svörtum tölum en 2030 í bláum tölum

Fyrir hávaðalítla vinnustaði, s.s. skrifstofur og sambærilegt, eru mörk innandyra 40 dB(A) en ekki er gerð krafa um hljóðstig við húsvegg utandyra. Í ÍST 45:2016 er gerð krafa um að hljóðstig við glugga gistirýmis / hótels sé 55 dB(A) LA_{eq24} . Hávaði utan við húsvegg gistirýmis má vera meiri ef tryggð er bein aðfærsla útilofts um hljóðgildur.

Unnin verður hljóðvistarúttekt samhliða deiliskipulagsvinnu.



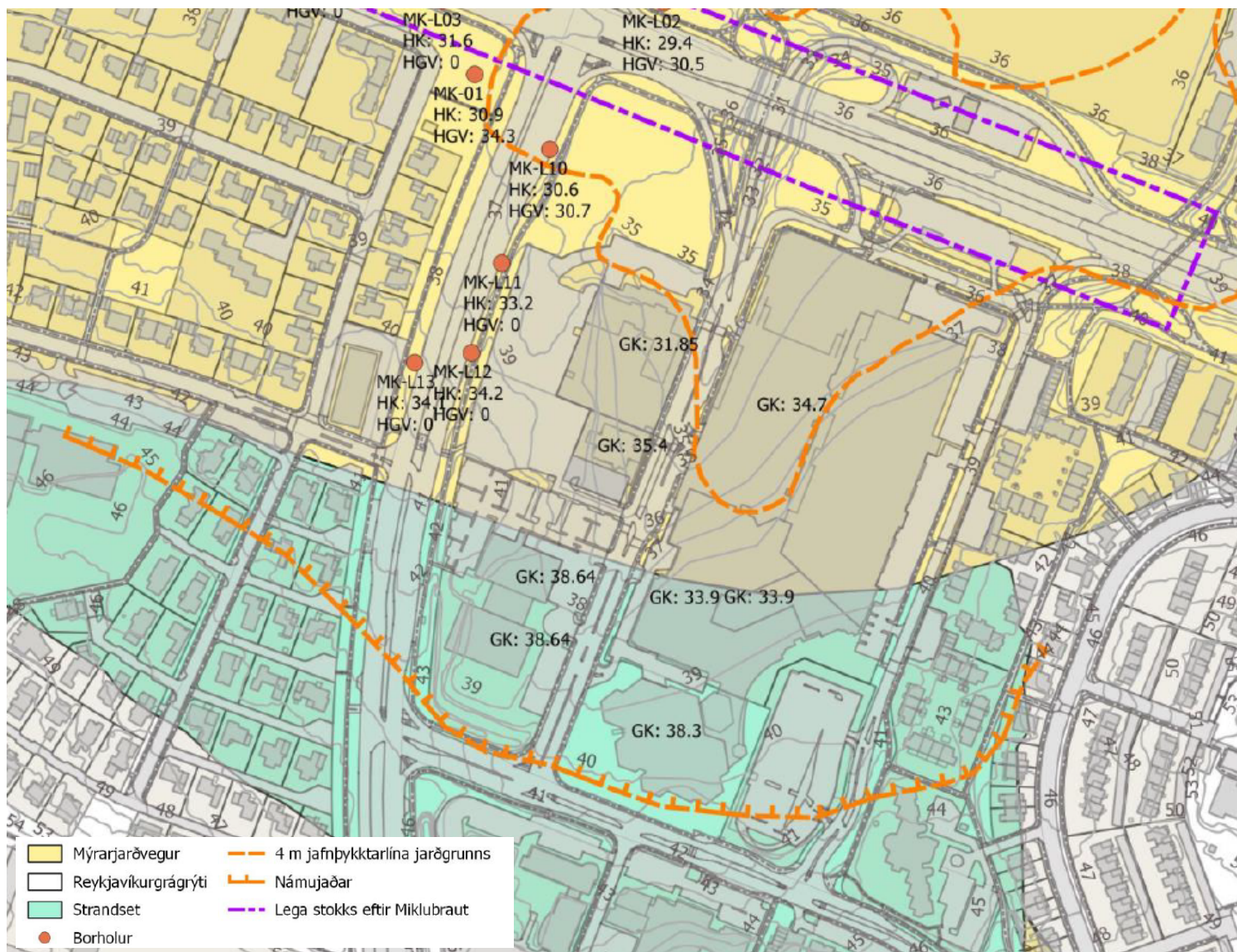
Mynd 14 Hljóðvist samkvæmt kortlagningu Reykjavikurborgar árið 2012

3.7 Jarðvegur og grunnur

Jarðfræði Kringlusvæðis er keimlík því sem gerist á mýrkenndum svæðum í borginni, þ.e. mókenndur jarðvegur ofan á setlögum kenndum við Fossvogssetlög, sem aftur liggja á grágrýtislögum, s.k. Reykjavíkurgrágrýti. Búið er að jarðvegsskipta töluvert miklu af gömlu mýrinni sem þarna var einu sinni. Reykjavíkurgrágrýtið er ólívínþóleitt hraun sem hefur runnið frá s.k. Vestara gosbelti á Reykjanesskaga fyrir um 200 þúsund árum.

Ekki er jarðhiti á Kringlusvæðinu svo vitað sé.

Kringlumýrin var eiginlegt mýrlendi fram á tuttugustu öld og náði þá yfir megnið af svæðinu milli Grensáss og Rauðarárhólts. Mýrin var ræst fram í kringum miðja öld og byggðist á síðari hluta hennar. Kringlumýrin, einkum norðurhlutinn, var sérstaklega djúp mýri og stóð lengi óbyggð þess vegna. Samkvæmt jarðgrunnskortum, sjá mynd 20, sést glöggst hvernig mýrarjarðvegurinn (T1) liggur á nyrðri hluta skipulags-svæðisins. Mýrin er áætluð rúmlega 4m djúp í nyrst á svæðinu. Sjá mynd 15.



Mynd 15 Jarðgrunnskort frá 1.8.2019 sem sýnir náttúrulegan jarðveg, úr minnisblaði Vatnaskila um grunnvatn og ofanvatnslausnir .

Strandset (C1) er að finna í syðri hluta svæðisins. Núverandi yfirborð svæðisins er þó að mestu leyti manngert eða útgrafið. Upplýsingarnar frá jarðgrunnskortinu nýtast ef til vill best í norðvesturhorni svæðisins. Í framhaldinu verður dýpi jarðvegs á svæðinu, þar sem ekki er búið að jarðvegsskipta, kannað nánar og áætlað hve miklum jarðvegi þurfi að skipta út í tengslum við uppbygginguna. Gera má ráð fyrir að stuðst verði við graftarteikningar eldri húsa á Kringlusvæðinu og mögulega teknar prufuholur.

Land hallar til sjávar frá suðri til norðurs í gegnum Kringlusvæðið og búast má við straumi grunnvatns í gegnum svæðið. Stór hluti þess rennur nú í dælubrunn undir Húsi Verslunarinnar og annan sem staðsettur er í undirgöngunum undir Miklubraut. Að höfðu samráði við Veitur hefur komið fram að ekki sé heimilt að leiða grunnvatn frá nýrri byggð í fráveitukerfi og ef ný mannvirki verði byggð ofan í grunnvatn þá verði þau að þola að standa í grunnvatninu.

Nánar er fjallað um grunnvatnsstrauma í umfjöllun um veitur, lagnir og frárennsli í rammaskipulagi.

3.8 Veitur og lagnir - kvaðir

Innan Kringlusvæðisins eru mikilvægar stofnlagnir í eigu Veitna. Í megindráttum má skipta þeim í lagnir sem liggja í norðurjaðri svæðisins, samsíða Miklubraut og lagnir sem liggja samsíða og undir vestari Kringlugötu frá suðri til norðurs. Sjá mynd 16.

Lagnirnar sem liggja samsíða Miklubraut, í norðurjaðri Kringlusvæðisins, eru m.a. 132 kV háspennustrengur sem sér vesturhluta borgarinnar fyrir rafmagni. Samsíða honum eru aðrar stofnæðar fráveitu, vatnsveitu og hitaveitu. Fráveitulögnin er frá 800 í 1200 mm að þvermáli. Hitaveitulögnin er 800 mm að þvermáli og kaldavatnslögnin er einnig 800 mm lögn. Við vinnslu rammaskipulags kom fram hjá Veitum að orðið er aðkallandi að endurnýja kaldavatnslögnina sökum aldurs. Búið er að endurnýja lögnina bæði vestan og austan við Kringlusvæðið og hafa Veitur beðið með endurnýjun á þessum kafla vegna skipulagsvinnunnar við Kringlusvæðið.

Auk þessara stofnlagna samsíða Miklubraut eru aðrar lagnir samsíða Miklubraut á norðurjaðri svæðisins sem þjóna Kringlusvæðinu með hringtengingu um Kringlugötu. M.a. tvöföld 300 mm hitaveitulögn og 200 mm kaldavatnslögn, 500 mm frárennislögn á kafla næst Kringlunni, auk minni strengja fyrir raf- og gagnaveitu .

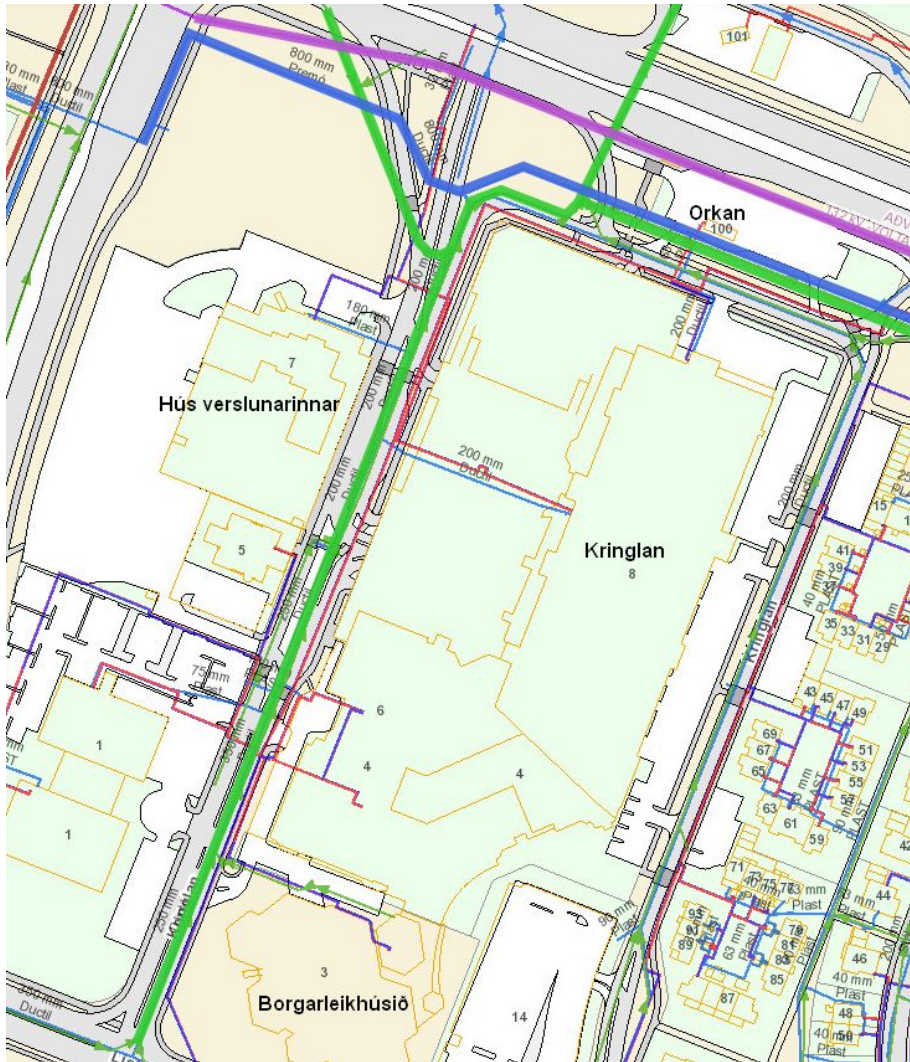
Undir vestari Kringlugötu er 1000 mm steinsteypt frárennislögn sem þjónar vestari hluta Kringlusvæðisins og hluta Háaleitishverfis, þess hluta sem er vestan við Efstaleiti. Hún tengist frárennislögnunum samsíða Miklubraut í 1200 mm steinsteypta lögn undir Miklubraut og þaðan á haf út við Kirkjusand. Lögnin liggur fremur grunnt undir yfirborði

vestari Kringlugötu og þarf að huga vel að henni í öllum framtíðarundirbúningi, en gæta þarf vel að rennslishalla hennar þar sem ekki er unnt að veita skólpi um dælustöð með sama hætti og t.d. yfirborðsvatni.

Samráð var haft við Veitur um málefni lagna við rammaskipulagsvinnu Kringlusvæðisins og lögðu Veitur áherslu á að í deiliskipulagsgerð verði tryggt að næst Miklubraut sé skilgreint nægilega breytt lagnabelti sem rúmi allar þær stofnlagnir sem liggja meðfram Miklubraut í dag.

Í kjölfar rammaskipulagsgerðar réðust Veitur í forhönnun á flutningi stofnlagnar fráveitu úr vestari Kringlugötu yfir í eystri Kringlugötu, til að ganga úr skugga um að slíkt væri unnt að framkvæma. Útkoma þeirrar forhönnunar var jákvæð og er það tæknilega fýsileg framkvæmd. Komi til þessarar framkvæmdar munu uppbyggingaraðilar þurfa að fjármagna flutninginn með Veitum eftir kostnaðarskiptingarreglu Veitna sem gildir um tilfelli sem þetta.

Huga þarf vel að því að ný byggð á Kringlusvæðinu valdi eins litlu viðbótarálagi á fráveitukerfið og hægt er og dragi helst úr núverandi álagstoppum. Kringlusvæðið er nú þegar manngert að nær öllu leyti og því ósennilegt að það skapist viðbótarálag vegna ofanvatns, en ný byggð á Kringlusvæðinu mun auka álag á fráveituna í formi skólps þar sem um blandað kerfi er að ræða.



Mynd 16 Helstu stofnlagnir í og við Kringlusvæðið. Fjólublár litur sýnir 132 kV háspennustreng, blár litur sýnir 800 mm kaldavatnslögn og græni liturinn sýnir 800-1200 mm stofnlögn fráveitu sem hallar frá suðri til norðurs.

3.9 Húsakönnun og varðveislumat

Gerð var húsakönnun fyrir svæðið árið 2006 á vegum Minjasafns Reykjavíkur (skýrsla nr. 133). Skv. henni telst ekkert hús á Kringlusvæðinu hafa gildi til sérstakrar varðveislu út frá sjónarmiðum minjavörslu um listrænt og byggingarsögulegt gildi.

Að höfðu samráði við Minjastofnun Íslands við gerð rammaskipulags árið 2018 var farið þess á leit við Borgarsögusafn að það uppfærði skráningu fyrir Borgarleikhúsið og bílahúsið austan Kringlunnar. Einnig var Borgarsögusafn beðið að endurmeta varðveislugildi þeirra. Niðurstaða varðveislumatsins er að bæði þessi mannvirki hafi hátt varðveislugildi og gerð tillaga að því að húsið njóti verndar í rauðum flokki: Einstök hús, húsaradír og götumyndir sem lagt er til að vernda með hverfisvernd í deiliskipulagi.

Samkvæmt Minjastofnun er húsakönnunin með uppfærðri skráningu og varðveislumati fyrir Borgarleikhúsið og bílahús við Kringluna fullnægjandi til að uppfylla skilyrði 16. gr. laga um menningarminjar um skráningu vegna skipulags og undirbúnings framkvæmda.

Í umsögn sinni um fram komna húsakönnun og uppfærða skráningu og varðveislumat Borgarleikhússins og bílahús austan Kringlunnar tekur Minjastofnun undir niðurstöður varðveislumatsins.

Stefnt er að því skilgreina hverfisvernd fyrir Borgarleikhúsið og bílahúsið austan við Kringluna í breytingu á deiliskipulagi Kringlusvæðis, vegna sérstöðu þeirra og gildis í umhverfinu. Skilgreind verða verndarákvæði í skilmálum deiliskipulags og þau útfærð nánar í samráði við umhverfis- og skipulagssvið.

3.10 Fornleifar

Skv. byggðakönnun, sem unnin var á vegum Minjasafns Reykjavíkur (skýrsla nr. 164) eru heimildir um mógröf frá 1920 sem nú er horfin í norðvesturhorni svæðisins. Aðrar fornminjar eru ekki þekktar.

Mí telur fornleifaskráningu á Kringlusvæðinu vera fullnægjandi fyrir deiliskipulagsgerð. Koma í ljós fornminjar undir yfirborði jarðar í tengslum við framkvæmdir skal stöðva verkið og skýra stofnuninni frá fundinum sbr. 24. gr. laga um menningarminjar.

4 LEIÐARLJÓS OG MARKMIÐ, MEGINHUGMYND OG ÁHERSLUR

4.1 Leiðarljós og markmið

Leiðarljós og markmið fyrir deiliskipulagsgerð eru:

- Á Kringlusvæði verði fjölbreytt, vandað og vistvænt atvinnu- og búsetuumhverfi með félagslega fjölbreytni, umhverfisvænan lífstíl, lýðheilsu og lífsgæði að leiðarljósi.
- Umhverfissjónarmið verði í hávegum höfð og ný byggð þrjónuð við núverandi byggingar og mannvirki.
- Ný byggð á Kringlusvæði verði öflugt bakland fyrir nýja samgönguhætti, m.a. Borgarlínu sem er aflvaki umfangsmikillar umbreytingar svæðisins í þéttari byggð með fjölgun íbúða og aukið atvinnuhúsnæði.
- Að verslunarmiðstöðin Kringlan fái færi á að vaxa og dafna í takt við tíðarandann og geti þróast þannig að meiri samfella verði milli hennar og nýrrar byggðar. Þannig opni Kringlan sig að borgarsamfélaginu.

Kringlusvæði framtíðarinnar verði líflegt borgarumhverfi og ljósberi nýbreytni á grundvelli leiðarljósa Aðalskipulags Reykjavíkur 2010 – 2030.

4.2 Meginhugmynd og skipulagsáherslur

Gert er ráð fyrir að í deiliskipulagsgerðinni verði byggt á þeirri meginhugmynd sem áður hefur verið fram sett í rammaskipulagi Kringlusvæðisins og er að móta nýtt heilsteyp og þétt borgarhverfi, þar sem margbreytileikinn fær notið sín. Sjá nánar mynd 8 á bls. 10 með skýringarmynd um byggðamynstur rammaskipulags fyrir Kringlusvæðið.

Verslunarmiðstöðin Kringlan verði styrkt og felld inn í borgarrýmið og verður þannig virkur hluti í lífandi borgarhverfi.

Þróunin byggi á hugmyndafræði randbyggðar og gatnanets með þéttari byggð í hóflegri hæð, sem mótar vel afmörkuð götu- og torgrými. Götuhæðir umlykja opin rými fyrir almenning og eru almennt virkjaðar með starfsemi. Mikill sveigjanleiki er í slíku fyrirkomulagi sem rúmar fjölbreytta landnotkun og starfsemi eftir þörfum.

Á Kringlusvæðinu verði fjölbreytt húsform, götur og borg, ný skjólgóð, sólrík götu- og torgrými samtvinnuð stærri útirýmum við svo kallaða Kringlustétt. Kringlustéttin verði miðpunktur byggðar í nýju hverfi, rúmgott almenningsrými og vettvangur margvíslegrar notkunar fyrir gesti og íbúa eftir árstíðum. Kringlustéttin og jarðhæðir í hinni nýju byggð

verði að mestu í hæð við núverandi 2. hæð verslunarmiðstöðvarinnar Kringlunnar og undir henni er vöru- og samgönguhæð sem tengist núverandi jarðhæð Kringlunnar. Lyftur og stigar verði úr vöru- og samgönguhæð upp á götuhæð (hæð Kringlustéttar) í verslun, þjónustu og íbúðir. Atvinnustarfsemi gæti náð yfir heila reiti á neðri hæðum þ.a. inngarðar yrðu ofar.

Umferð akandi, hjólandi og gangandi skuli gert jafnhátt undir höfði, með sérstakri áherslu á gönguvænt umhverfi. Göngu- og hjólaleiðir verði skýrar og samfelldar og umferð bíla verði með hófstílltum aksturshraða. Akreinar verði með samsíða bílastæðum, m.a. til að tryggja rekstrarforsendur starfsemi á götuhæðum í líflegu og aðlaðandi umhverfi. Íbúðarhúsnæði á efri hæðum muni glæða fjölskrúðugt mannlíf, skapa öryggi og styrkja bakland fyrir fjölþætta þjónustu.

Í deiliskipulaginu verða sett fram markmið um heildarbyggingarmagn og skiptingu þess milli íbúðar- og atvinnuhúsnæðis (versl./ þjón. og skrifstofur), húshæðir, ásýnd byggðar og skuggavarp, umferð, umhverfismál, fjölda bíla- og hjólastæða, lóðaskiptingu, áfangaskiptingu o.þ.h. Í næsta kafla er þessum skipulagsáherslum gerð nánari skil í umfjöllun um helstu viðfangsefni deiliskipulagsbreytingarinnar.

5 VIÐFANGSEFNI OG NÁLGUN DEILSKIPULAGSBREYTINGAR

5.1 Byggðarmynstur

Stefnt er að því að vestur- og norðurhluti Kringlusvæðis einkennist af nýrri randbyggð og vistlegum borgarstrætum, en á eystri hluta þess verði verslunarmiðstöðin Kringlan ásamt Borgarleikhúsinu áfram mest áberandi byggingarnar. Kringlan verði stækkuð og opnuð út í borgarrýmið, aðallega til vesturs og síðar til norðurs. Miðsvæðis verði Kringlustétt – hjarta hverfisins - opið torgrými ásamt aðlægru lifandi starfsemi í götuhæð. Kringlustéttin verði í hæð við núverandi 2. hæð Kringlunnar.

Á vesturhluta Kringlusvæðis eru nú þrjár stórar byggingar. Hús verslunarinnar, Sjóvá-húsið og fyrrum Morgunblaðshús ásamt aflagðri prentsmiðju. Ný byggð lagi sig að hinum tveimur fyrrnefndu og styrki götummynd. Við Kringlumýrabraut og Miklubraut verði götummynd húsa með samfelldri randbyggð. Hæð bygginga verði að jafnaði fimm til sjö hæðir en hærri byggingar gætu skotist upp úr byggð á nokkrum stöðum og kallast á við Hús verslunarinnar og önnur núverandi hærri hús á svæðinu og virkað sem nýtt kennileiti. Hugað verði að gæðum garðrýma og góðum birtuskilyrðum, t.d. með því að byggð trappist niður í átt að gördum. Form og hæðir húsa miðist m.a. við að móta hljóðláta inngarða í skjóli frá umferðarhávaða. Almennt verði íbúðir á efri hæðum húsa. Á götuhæðum verði áherslan á verslun, þjónustu eða aðra starfsemi, en einnig aðkomur íbúða á efri hæðum, hjólageymslur o.fl. sem glæðir mannlíf bæjarrymis. Salarhæðir götuhæða miðist við þetta.

Áform eru um framtíðarstækkun Kringlunnar til norðurs og gert verði ráð fyrir möguleikum á nýjum framhliðum að götu- og almenningsrými og fyrirhuguðu nýju torghúsi við Kringlustétt. Í torghúsi gæti opnast möguleiki á líflegri starfsemi í götuhæð í nánnum tengslum við opið almenningsrými Kringlustéttar, t.a.m. matarmarkaður, veitingastaðir o.þ.h. Þar gæti mögulega verið opinber bygging, t.d. menningarhús. Líta mætti á götuhæð torghússins sem hlekk milli Kringlunnar og vestari hluta svæðisins. Almennt verði meiri opnun milli Kringlunnar og útirymis, einkum að Kringlustétt. Inngangur í Kringluna austanverða verði stækkaður og umhverfið við götuna endurmótað og fegrað m.a. til að auka tengsl við íbúðahverfi í næsta nágrenni.

Ekki er gert ráð fyrir stækkun Borgarleikhússins. Þó er bent á sóknarfæri sem falist gæti í því að gera byggingunni og starfsemi hennar hærra undir höfði í borgarrýminu, einkum að almenningsrými til suðurs og vesturs. Gert verði ráð fyrir möguleika á byggingu í suðausturhorni Kringlusvæðis, sem hugsanlega tengist starfsemi Borgarleikhússins og ýtt undir opnun leikhússtarfseminnar að almenningsrýminu og styrkt göturýmið.

Stefnt er að því að Hús verslunarinnar og Sjóvá verði aðlöguð nýrri byggð í nýju samhengi.

5.2 Almenningsrými og göturými

Samkvæmt grunnhugmynd rammaskipulagsins, sem byggir m.a. á mikilvægi borgarrymisins og mótun þess með byggingum og gróðri er áhersla lögð á vistlegt, fjölbreytilegt yfirbragð, ásýnd og umhverfi með vönduðu og nýstárlegu efnisvali og virkum götuhliðum á jarðhæð.

Útirýmin verði samtengd og þannig kjörinn viðkomustaður í daglegu lífi borgarbúa, vel tengd innigötu Kringlunnar. Göturými borgarstræta markist af byggingum á báða vegu og götugögn og gróður prýði umhverfið. Nýja fyrirhugaða stóra almenningsrýmið, Kringlustéttin, verði mótað á forsendum borgarrymis með fjölbreyttri starfsemi í jaðri bygginga og geti boðið upp á aðstöðu, s.s. fyrir útibíó, útileikhús, tónleikahald, útimeitingar, útimarkaði, gosbrunna og skautasvell.

Möguleiki er á nýju almenningsrými sunnan Borgarleikhússins. Vel færi á því að það næði út í upphækkaða Listabraut að skólabyggingum sunnan götunnar, svo umferð og aksturshraði yrði á forsendum notenda torgsins. Þetta félli vel að hugmyndum aðalskipulags um Listabraut sem borgargötu.

5.3 Vistvænar samgöngur

Stefnt er að því að á yfirborði verði borgarmiðað gatnakerfi fyrir fjölbreyttan ferðamáta. Aðalinngangar íbúða og þjónustu verði frá göturými og öðru almenningsrými. Umferð í borgarstrætum Kringlusvæðis verði örugg með hóflegum aksturshraða, sambærilegt við vistgötu. Aðstæður og aðkomur gangandi og hjólandi verði skýrar, öruggar og áhugaverðar.

Fyrirhuguð möskvastærð og opnun gatnakerfis út í nærliggjandi borgarumhverfi mun geta auðveldað og eflit aðgengi að og um Kringlusvæðið, sem hverfi í borg fyrir fjölbreyttan ferðamáta. Kjóraðstæður hjólandi og gangandi verði settar á oddinn svo nálgast megi helstu daglega þjónustu án einkabíls.



Mynd 17 Úr rammaskipulagi. Horft í átt að Kringlustétt og torghúsi – ný framhlið Kringlunnar t.h.



Mynd 19 Úr rammaskipulagi. Göturými Hamrahlíðar í átt að inngangi Kringlunnar



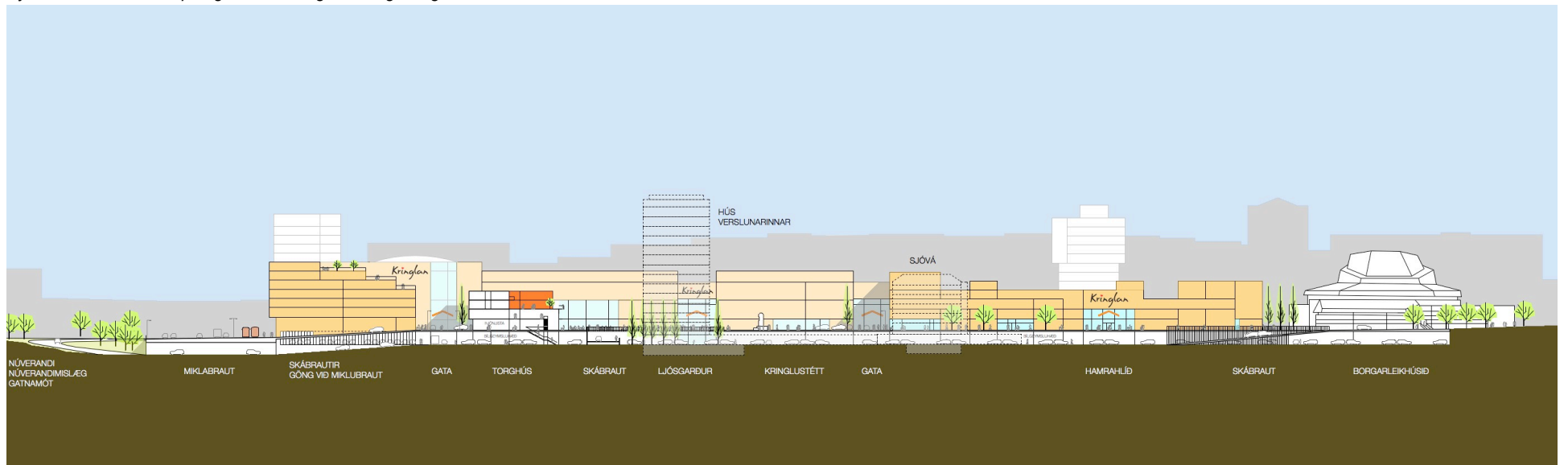
Mynd 18 Úr rammaskipulagi. Kringlustétt og torghús



Mynd 20 Úr rammaskipulagi. Ný gata til norðurs – í átt að Húsi verslunarinnar



Mynd 21 Úr rammaskipulagi. Snið í Kringlustétt og Kringluna – horft til norðurs



Mynd 22 Úr rammaskipulagi. Snið í Kringlustétt og vestari Kringlugötu – horft til austurs

Aðgengi fyrir alla um Kringlusvæðið verði tryggt í deiliskipulagsbreytingu.

Horft er til þess að borgargatan Hamrahlíð framlengist til austurs um Kringlumýrabraut í nýja hverfið, í plani við Kringlustétt. Frá Listabraut er farið um Kringlugötu vestari og umhverfis Kringlustéttina með mögulegum tengingum að Kringlumýrabraut og Miklubraut.

Mismunandi kostir eru nú í skoðun hjá skipulagsyfirvöldum fyrir legu Borgarlínu og staðsetningu Borgarlínustöðva við Kringlusvæðið. Tillögur gera ráð fyrir að tvær leiðir Borgarlínu muni liggja í jaðri Kringlusvæðis til framtíðar, ein austur-vestur leið um Miklubraut og önnur norður-suður Kringlumýrabraut sem síðan sveigi líklega til vesturs inn eftir Miklubraut, en mögulega áfram norður Kringlumýrabraut. Skipulag fyrir Kringlusvæðið á að geta lagað sig að Borgarlínulausnum, hver sem fyrir valinu verður. Kringlusvæðið verði vel tengt skiptistöð(vum) Borgarlínu og stoppistöðvum strætó og höfuðáhersla lögð á góðar aðkomur fyrir notendur strætó og fyrirhugaðrar Borgarlínu að svæðinu.

Þess verði gætt að taka frá rými fyrir vistvæn farartæki á borð við reiðhjól og rafskutlur á vel völdum stöðum.



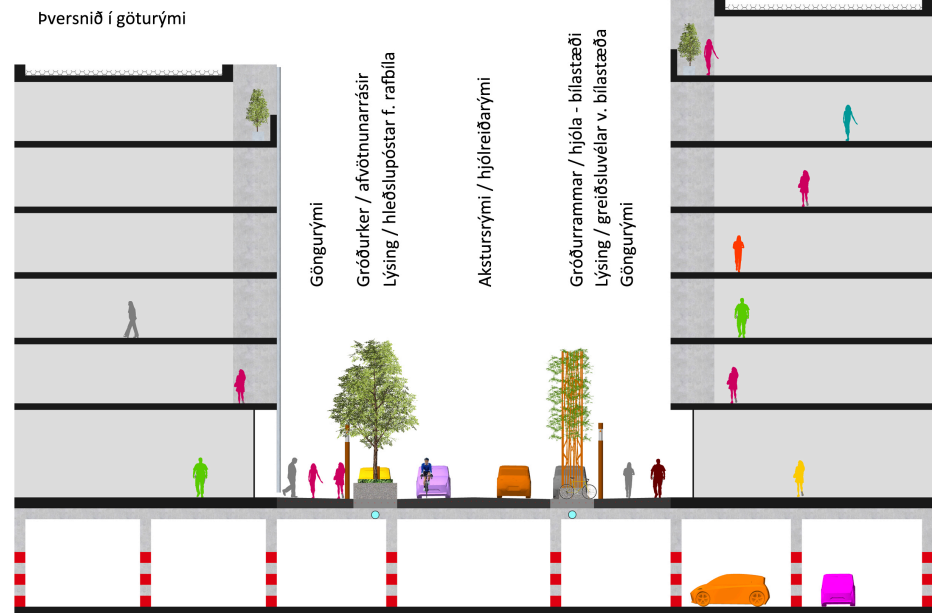
Mynd 23 Úr rammaskipulagi. Göturými nýrrar götu Kringlusvæðis, horft til norðurs – randbyggð og upplyftir inngarðar– klifurgindur fyrir gróður.



Grunnmynd

3.5m 2m 7m 2m 3.5m

Dæmi um 18m. breitt göturými



Mynd 24 Úr rammaskipulagi. Dæmi um snið í göturými, leiðbeinandi.

5.4 Líflegt göturými, gróður og götugögn

Gert verði ráð fyrir að við valdar götur séu virkar jarðhæðir. Þar verði lífandi starfsemi með inngöngum og verslunar-/ útstillingagluggum á götuhlið sbr. skýringarmyndir 29 og 30.

Götur og almenningsrými svæðisins fái einkennandi yfirbragð með samræmdum götugögnum, s.s. ljósastaurum, bekkjum, gróðurkerjum, hjólagrindum o.fl.

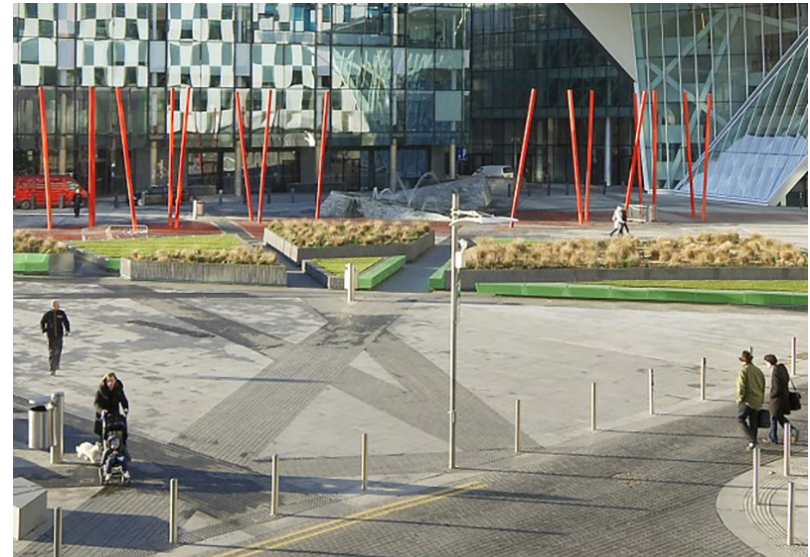
Hlutfall gróðurs verði skilgreind samtala trjá-, gras- og gróðursvæða almenningsrýma auk þak- og / eða veggflata bygginga á svæðinu, þar sem því verður við komið. Stefnt er að því að hlutfall grænna svæða í deiliskipulagsskilmálum fari ekki undir 20%.

Vöru- og samgönguhæð undir götuhæð takmarkar að nokkru leyti notkun trjágróðurs í götuhæð bæjarrýmis, en gert er ráð fyrir að vinna með ýmsar lausnir á borð við, klifurgrindur á yfirborði, sérútbúin rótarbeð í steyptri plötu og ljósop fyrir hágróður þannig að trjátoppar opni sig upp úr yfirborðinu móti sól, líkt og fordæmi eru fyrir í bílahúsi austan við Kringluna.

Yfirborð og meðhöndlun gatna, gangstétta og annars opins almenningsrýmis í götuhæð þarf að skoða sérstaklega með hliðsjón af því að það er á steyptri plötu að langmestu leyti. Steinsteyppt yfirborð göturýmis býður upp á fjölmarga áhugaverða möguleika í yfirborðsmeðferð og merkingum, s.s. innfelldar leiðarlýsingar (led) í gangbrautum og gangstéttum o.þ.h. Möguleikar til þess verði skoðaðir nánar í tengslum við breytingu á deiliskipulagi Kringlusvæðisins.

Hugað verði vel að ljósvist fyrir alla vegfarendur. Að auki verði hugað að heppilegum stöðum fyrir list og listsköpun í borgarrýminu. Þau svæði sem skoða mætti sérstaklega hvað þetta varðar eru opin almenningsrými, einkum við fyrirhugaða Kringlustétt og torghús austan Borgarleikhússins. Áhersla verði á listaverk með praktískan tilgang, s.s. með lýsingu. Horft verði sérstaklega til þeirra tækifæra sem skapast með snjallvæðingu götugagna s.s. lýsingar og auglýsingaskilta.

Gert verði ráð fyrir snjóbræðslu í götu- og almenningsrými.



Mynd 25 Steyppt yfirborð almenningsrýmis – bekkir, lýsing, gróður, erlent dæmi.



Mynd 26 Úr rammaskipulagi. Núverandi bílgeymsla austan Borgarleikhúss – dæmi um gróðurbeð í botni bílgeymslu sem opnast á móti sól.



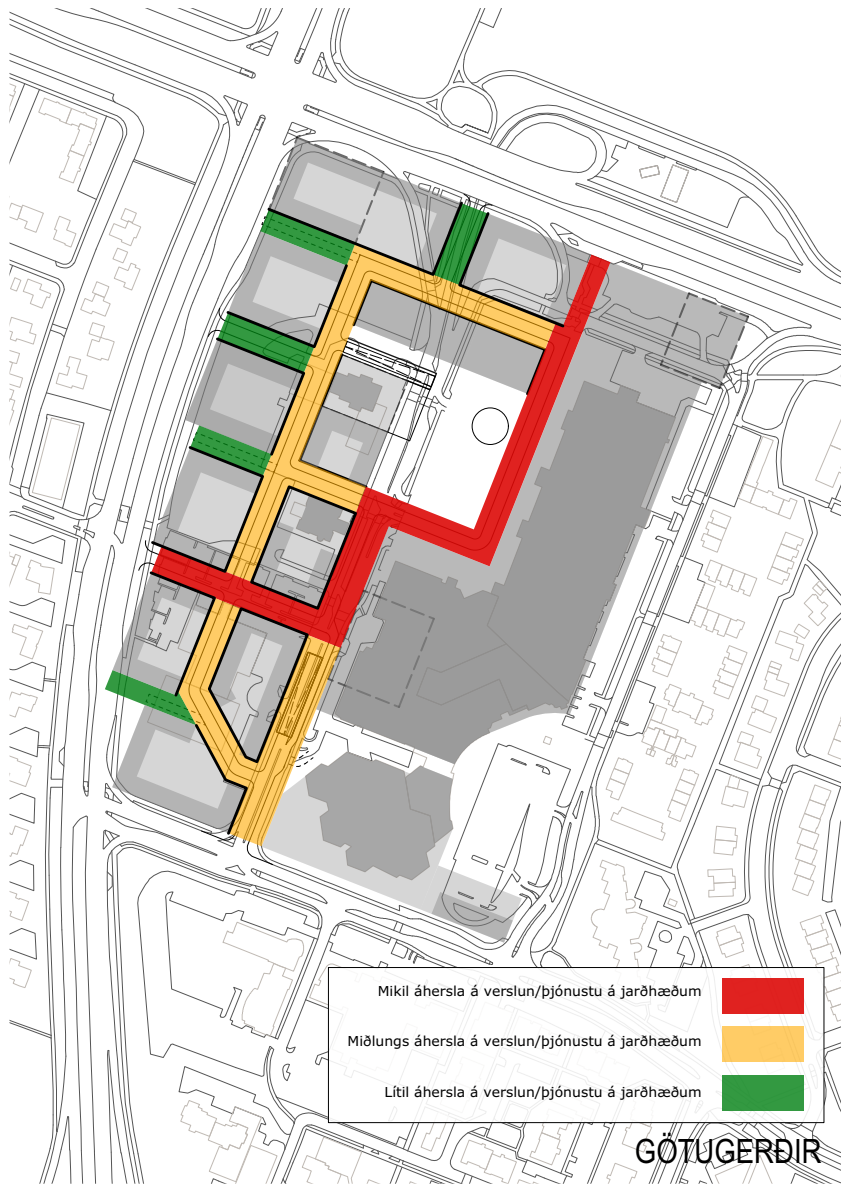
Mynd 27 List og lýsing í almenningsrými, erlent dæmi

5.5 Blágrænar ofanvatnslausnir

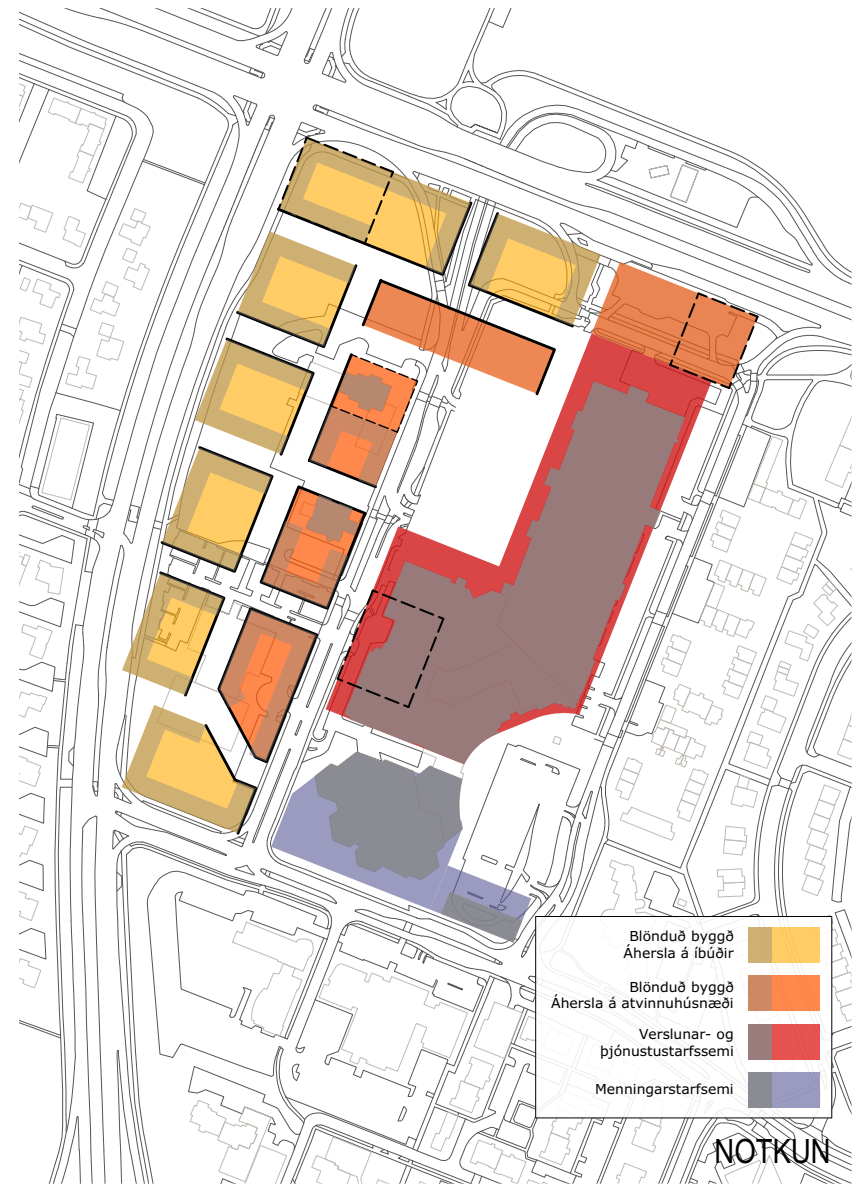
Stefnt er að því að viðbótarálagi á fráveitukerfi Veitna verði haldið í lágmarki og minnki helst vegna nýrrar byggðar á Kringlusvæðinu, Ekki síst vegna aukins skólps frá meiri byggð. Þar sem þorri yfirborðsvatns fer nú um niðurföll í fráveitukerfi er ekki búist við að álagstoppar vegna úrkomu breytist nema lítillega. Þrátt fyrir það verði tekið fullt mið af yfirlýstu markmiði Reykjavíkurborgar og Veitna um að nota blágrænar ofanvatnslausnir til að draga úr áhrifum vegna nýrrar byggðar og annarra og óviðráðanlegra ytri áhrifa sem hafa áhrif á afkomuákefð, s.s. vegna hnattrænnar hlýnunar. Hér verði einkum horft til gróðurs í upplyftum innigörðum, grænna þaka og gróðurbeða sem seinka því að yfirborðsvatn streymi í fráveitukerfi Veitna. Væntingar eru um að slíkar aðgerðir vegi upp á móti aukinni vatnsnotkun og skólplosun á Kringlusvæðinu. Einnig er stefnt að því að blágrænar ofanvatnslausnir verði til að grænka og fegra umhverfið.



Mynd 28 Randbyggð, erlent dæmi - trjágróður og matjurtarækt í inngarði



Mynd 29 Yfirlit – götugerðir, mismikil áhersla á verslun og þjónustu í götuhæð. Dæmi úr rammaskipulagi.

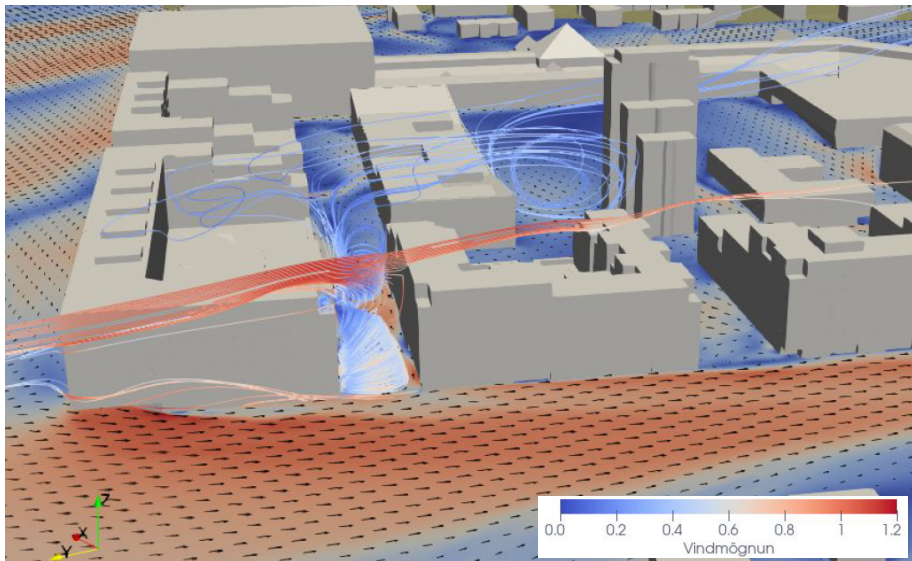


Mynd 30 Yfirlit – blöndun byggðar, mismunandi áhersla á verslun, þjónustu og íbúðir eftir reitum. Dæmi úr rammaskipulagi.

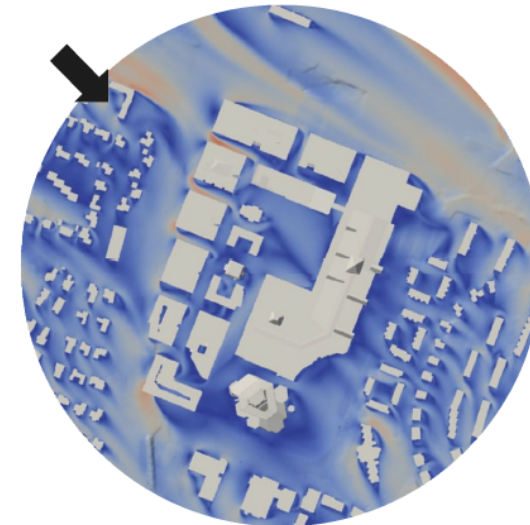
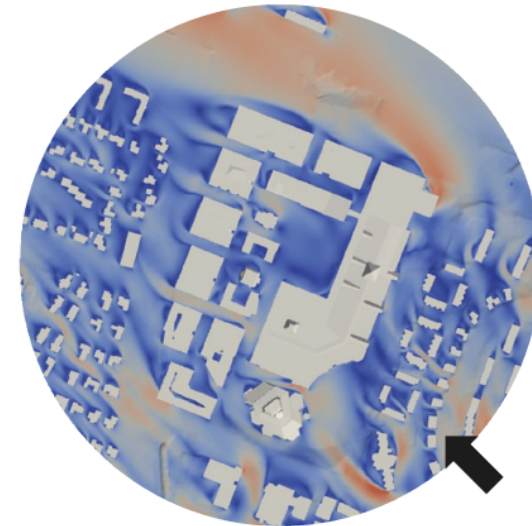
5.6 Skjólrikt Kringlusvæði

Stefnt er að því að móta lífvænlegt bæjarrými með mannlífi á götum og torgum. Það kallar á að hugað sé vandlega að skjólmyndun og að komið sé í veg fyrir að vindsveipir geri fólki lífið leitt þegar farið er um svæðið. Að þar fari saman sólrík og skjólrikt svæði þar sem fólk geti dvalið utandyra, matast og notið útivistar og mannlífs.

Í undirbúningi fyrir breytingu á deiliskipulagi var ráðist í vindrannsókn fyrir Kringlusvæðið á grundvelli rammaskipulagsins og metið hvernig byggðamynstrið tekur á móti vindi úr öllum helstu vindáttum. Vísbendingar eru um að gott skjól verði mjög víða á Kringlusvæðinu á heppilegum stöðum, en sums staðar þurfi að huga að mótvægis- aðgerðum til að draga úr vindsveipum og mynda betra skjól. Verður þetta skoðað frekar við breytingu á deiliskipulagi.



Mynd 31 Dæmi um mögnun eða lækun vinds vegna byggðamynsturs. Vatnaskil 2019



Mynd 32 Dæmi um mögnun eða lækun vinds vegna byggðamynsturs. Vatnaskil 2019

5.7 Yfirbragð

Skilmálar fyrir frágang bygginga og annarra mannvirkja leggi upp með endingargóð og vistvæn byggingarefni og vandaða hönnun. Skilmálar fyrir götuhliðar taki til ásýndar og þýðingar þeirra í borgarrýminu og tryggi ákveðna fjölbreytni.

Í þéttri byggð er afar mikilvægt að huga að bjartri ásýnd. Efnis- og litaval byggðar gegnir þar þýðingarmiklu hlutverki. Þannig er mikilvægt að við skilmálagæði verði valdir verði ljósir litir á meginhluta útveggjaglæðninga sem fanga og endurvarpa dagsbirtu og leiða hana niður í garð- og göturými.

Við efnisval fyrir byggingar og lóðir verði leitast við að velja efni út frá vistspori þess, þ.e. umhverfisáhrifum efnisins yfir allt vistferli þess, að teknu tilliti til rekstrarkostnaðar.



Mynd 33 Randbyggð, erlent dæmi - ljós byggingarefni, bjart og gróðursælt yfirbragð



Mynd 34 Randbyggð, erlent dæmi - aðkomur og þjónusturými á götuhæðum

5.8 Vöru- og samgönguhæð

Kringlan er með helstu markaðstorgum Reykjavíkur og miklir vöruflutningar inn á og út af Kringlusvæðinu. Þeir munu aukast með meiri verslun og þjónustu vegna nýrrar byggðar. Til að lágmarka áreksra milli vöruflutninga og almennings fari vöruflutningar að mestu fram undir yfirborði Kringlusvæðisins í fyrrum bílgeymsluhæð. Hæðin verði í framtíðinni fjölnota rými fyrir vörumóttökur, stæði fyrir bíla og reiðhjól auk annarrar þjónustu sem tengist samgöngum, s.s þjónustu fyrir deililíla rekstur, rafhleðslustöðvar og vöruafhendingu. Mikil gerjun er nú í þessum efnunum og áhersla verði lögð á að veita fjölbreytta samgöngu- og vöruflutningatengda þjónustu til framtíðar á hæðinni.

Ráðgert er að þorri sorplosunar (alla vega frá atvinnurekstri) verði á þessari hæð með akstri sorpbíla. Jafnframt verði þar unnt að hýsa endurvinnslu á lífrænum úrgangi, og mögulega enn margháttaðri úrgangi ef ný tækni opnast fyrir slíkt.

Vöru- og samgönguhæð verði að mestu í hæð við núverandi fyrstu hæð Kringlunnar og nái til alls skipulagssvæðisins sem nú er óbyggt, að undanskildu svæði austan Kringlunnar meðfram eystri Kringlugötu. Miðað verði við að hæðin verði að langstærstu leyti opin allri almennri notkun bíla- og hjólastæða á Kringlusvæðinu, jafnt fyrir íbúa, starfsfólk og gesti. Skipulag hæðarinnar verði þannig að akstursleiðir verði skýrar, öruggar og auðratnlegar fyrir akandi, hjólandi og gangandi. Meginstraumum umferðar verði beint að hæðinni og til að tryggja gott aðgengi að henni verði gert ráð fyrir fjórum aðkomuleiðum, hverri úr sinni áttinni. Að sunnan um skábraut í vestari Kringlugötu frá Listabraut og að vestan um skábraut norðan við Hús verslunarinnar. Úr norðri verði tenging frá Miklubraut og úr austri af eystri Kringlugötu. Aðkoma gangandi verði frá fyrirhugaðri Kringlustétt.

Aðgengi og notkun verði stýrt með „snjöllum“ lausnum til að draga úr óþarfa akstri og tryggja gott þjónustustig

Á Kringlustétt og víðar á skipulagssvæðinu verði gert ráð fyrir opum niður í vöru- og samgönguhæð. Opin veita dagsbirtu og búa trjágróðri aðstæður til að vaxa í opin rými götuhæðar. Þannig lýsi náttúrubirta svæðið upp að hluta og orka sparast. Góð fyrirmynd þessa er núverandi bílahús í suðausturhorni Kringlusvæðis.

Áætlað er að vöru- og samgönguhæð verði skipt upp í einingar í byggingartæknilegu tilliti til samræmis við byggingarreiti ofanjarðar, með það að markmiði að leiða burðarkerfi bygginga ofanjarðar niður á fastan jarðveg til grundunar og stífingar.



Mynd 35 Úr rammaskipulagi. Sníð í vöru- og samgönguhæð og byggð – horft til norðurs frá Kringlustétt



Mynd 36 Tengsl milli vöru- og samgönguhæðar og Kringlustéttar – trjágróður teygir sig upp á Kringlustétt. Erlent dæmi.

5.9 Bíla- og hjólastæði

Viðmið um fjölda bíla- og hjólastæða endurspeglar áherslu á vistvæna ferðamáta og nálægð við fyrirhugaða borgarlínu. Að baki rammaskipulaginu liggur sérstakt samgöngumat um bíla- og hjólastæði til að meta bílastæðapörf vegna breyttrar landnotkunar, en fjölbreytt landnotkun ýtir undir möguleika á samnýtingu bílastæða og bættrar bílastæðanytingar.

Í nýrri bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar er Kringlusvæðið á Svæði 1 og þarf því að gera sérstakt samgöngumat. Gert er ráð fyrir að hjólageymslur verði bæði ofanjarðar og í vöru- og samgönguhæð (sjá mynd 35).

Almenn bílastæði verði einkum í vöru- og samgönguhæð en einnig samsíða götum á yfirborði. Reiðhjólastæði verði víðsvegar í hverfinu, sem næst inngöngum bygginga, í vöru- og samgönguhæð, samsíða götum og við Kringlustétt. Bílastæði fyrir hreyfihamlaða verði skv. ákvæðum byggingarreglugerðar.

Fyrirsjáanlegt er að bílastæðum á Kringlusvæðinu fækki í framtíðinni eftir því sem vinnu við Borgarlínu vindur fram og breyttar ferðavenjur raungerast.

Gert er ráð fyrir að bílageymsla í suðausturhorni Kringlusvæðis haldi sér að mestu í óbreyttri mynd. Með minnkandi bílastæðapörf til framtíðar mætti skoða að breyta efri

hæð hennar, að hluta eða öllu leyti, í opið almenningssvæði og aðkomutorg Borgarleikhúss.



Mynd 37 Erlent dæmi um hjólageymslu. Birta og tengsl við efri hæð/Kringlustétt.

5.10 Umferðartækni í og við Kringlusvæðið

Stefnt er að því að þjónustustig gatnakerfis, bæði á yfirborði og á vöru- og samgöngu-hæð verði viðunandi og meðal seinkun á bíl ekki nema 10-20 sekúndur miðað við að notandi verði ekki fyrir töfum vegna annarrar umferðar á svæðinu. Umferðarhermun í tengslum við rammaskipulagsgerð leiddi í ljós að búast megi við að þjónustustig verði eitthvað lægra fyrir umferð út af svæðinu úr bílgeymslum, ekki síst á háannatíma síðdegis. Til að ná góðu þjónustustigi verði upplýsingum um laus bílastæði á Kringlusvæði komið til skila til ökumanna með rauntímaupplýsingum, s.s. með upplýsingaskiltum í og við Kringlusvæðið og með snjallsíma forritum. Umferðarhermun fyrir háannatíma síðdegis sýndi að áfram þarf að vanda ljósastillingar á stofnbrautum, en umferð innan svæðis muni ganga fyrir sig með fullnægjandi hætti. Þar sem bróðurparti umferðar einkabíla verði beint í vöru- og samgönguhæð um skábrautir og aðrar aðkomuleiðir, verði bílaumferð á yfirborði tiltölulega lítil og róleg.

Kringlusvæðið – verkefnis lýsing (útg. 01)

Stefnt sé að því að fjölga tengingum svæðisins við Kringlumýrabraut, en með því er létt á álagi á gatnamótum Kringlumýrabrautar og Listabraut.

Breytingar á núverandi tengingum eru háðar samþykki Vegagerðarinnar, veghaldara Kringlumýrabrautar og Miklubrautar.

Nýting lands næst gatnamótum Kringlumýrabrautar og Miklubrautar verður innan veghelgunarsvæða þeirra og því háð samþykki Vegagerðarinnar, þar sem um þjóðvegi (í þéttbýli) er að ræða. Rammaskipulag Kringlusvæðis lagði upp með þá sýn úr AR 2010-2030 að núverandi umferðarmannvirki við Kringlusvæðið séu nærri sínu endanlega formi með þeirri undantekningu að Miklubraut fari mögulega í stökk framhjá Kringlusvæðinu. Í forhönnun skipulagsráðgjafa við rammaskipulagsvinnu, um Miklubraut í stökk og Borgarlínu í Kringlumýrabraut og Miklubraut, var gengið út frá ofangreindri nálgun. Forhönnunin var kynnt Vegagerðinni á tveimur kynningarfundum árið 2019 (sjá fylgigögn). Forhönnunin leiddi í ljós að umferðarmannvirki ofanjarðar verði ekki verulega úr takti við það sem er nú. Við breytingu á deiliskipulagi Kringlusvæðisins verði þetta skoðað frekar.



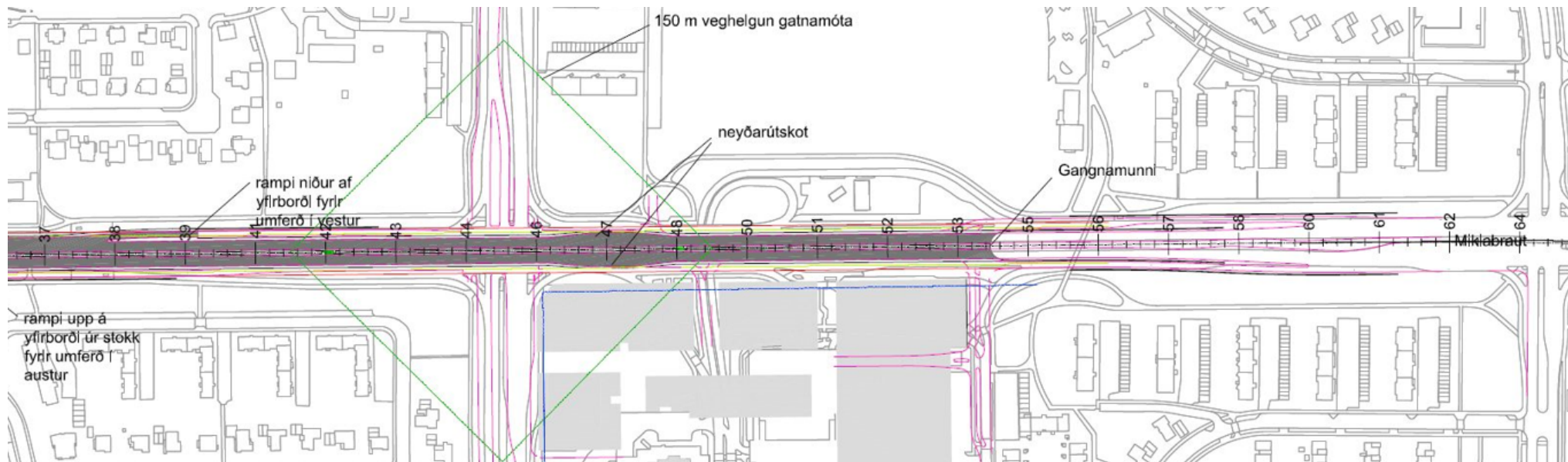
Mynd 38 Úr rammaskipulagi. Umferðarflæði yfir háannatíma (hámarksklukkustund, bílar/klst.) 16:30 – 17:30 út frá umferðarspá 2030 og eftir að uppbyggingu lyki á Kringlusvæði



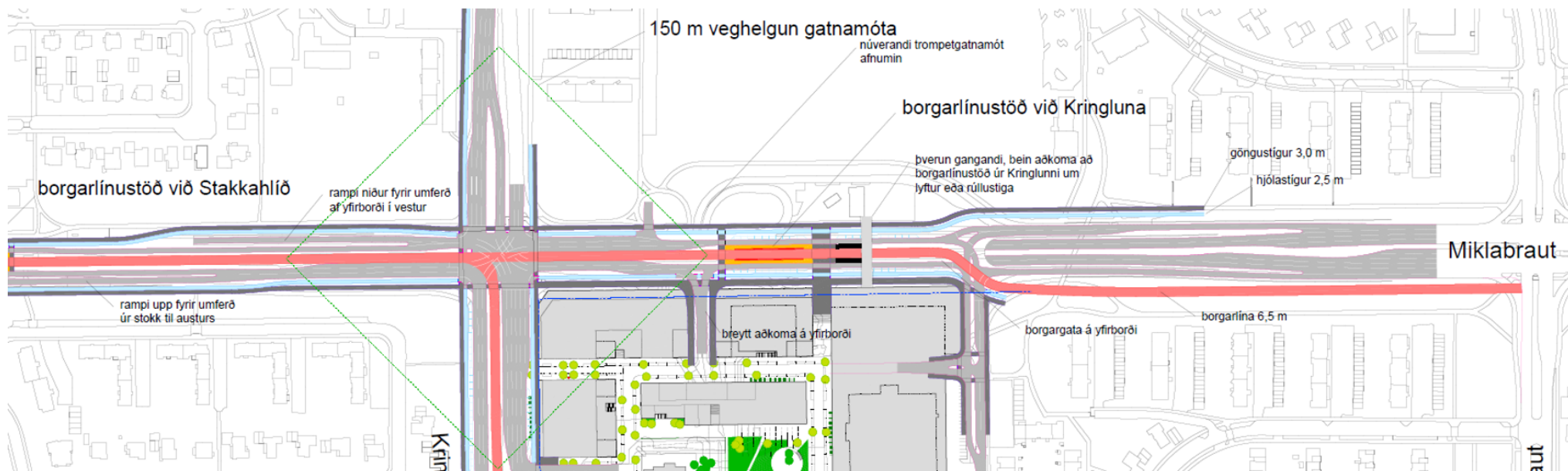
Mynd 39 Frá forhönnun ráðgjafa. Tölvugerð mynd af Miklubraut með stökk neðanjarðar og borgargötu með Borgarlínu á yfirborði



Mynd 40 Frá forhönnun ráðgjafa. Tölvugerð mynd af Kringlumýrarbraut með Borgarlínu milli akbrauta



Mynd 41 Frá forhönnun ráðgjafa. Forhönnun á Miklubraut í stökk framhjá Kringlusvæðinu – mannvirki neðanjarðar (grár litur)



Mynd 42 Frá forhönnun ráðgjafa. Forhönnun á Miklubraut í stökk framhjá Kringlusvæðinu – mannvirki ofanjarðar með Borgarlínu (rauður litur) og Borgarlínustöð (gulur litur)

5.11 Hljóðvist

Horft er til þess að byggingarreitir verði U laga með inngörðum, næst mestu uppsprettu hávaða Kringlumýrabraut og Miklabraut. Þannig verði hægt að tryggja eina hljóðláta hlið íbúða og uppfylla staðal ÍST 45:2016 um hljóðvist að teknu tilliti til undanþágúakvæðis. Vegna álags umferðarhávaða frá nærliggjandi stofnbrautum verður það óumflýjanleg ráðstöfun, sbr. hljóðkort umferðar í kafla 3.6.

U laga byggingar gera að verkum að ein eða fleiri húshliðar íbúða munu geta snúið að inngarði og talið líklegt að hljóðvist við þær húshliðar verði undir 50 dB(A). Sé það uppfyllt mega aðrar húshliðar rjúfa mörk reglugerðar um mesta leyfilega hávaða við húshlið.

Við breytingu á deiliskipulagi verði eftirfarandi haft að leiðarljósi.

- Svefnrými verði almennt látt snúa að inngarði.
- Í íverurýmum sem snúa að stofnbrautum verði hljóðdeyfðar loftrásir og ekki opnanleg fög í gluggum.
- Svalir íbúða verði almennt staðsettar á hljóðlátri hlið húsa.

Fyrir hávaðalítla vinnustaði, s.s. skrifstofur og sambærilegt, eru mörk innandyrna 40 dB(A) en ekki er þar gerð krafa varðandi hljóðstig við húsvegg utandyra. Í ÍST 45:2016 er gerð krafa um að hljóðstig við glugga gistirýmis / hótels sé 55 dB(A) LAeq24. Hávaði utan við húsvegg gistirýmis má vera meiri ef tryggð er bein aðfærsla útilofts um hljóðgildrur.

Við breytingu á deiliskipulagi verði gert nýtt hljóðlíkan vegna umferðarhávaða við fyrirhugaða byggð á Kringlusvæðinu. Það verði nýtt við skilmálagarð deiliskipulags varðandi fyrirkomulag íbúða og atvinnuhúsnæðis til samræmis við umfjöllun hér að ofan.

5.12 Loftgæði

Loftmengun í Reykjavík, nánar tiltekið svifryk, köfnunarefnisdíoxíð (NO₂) og kolmón-oxíð (CO) stafar fyrst og fremst af bílaumferð. Ekki liggja fyrir staðbundnar loftgæðamælingar á skipulagssvæðinu. Fyrirhuguð uppbygging á skipulagssvæðinu getur orðið til þess að auka bílaumferð þarumfram óbreytt ástand. Á þessu stigi er ekki talið líklegt að umferð á svæðinu hafi veruleg bein áhrif á loftgæði.

5.13 Úrgangsstjórnun – sorpgeymslur og endurvinnsla

Skipulag úrgangsmála byggji á samþykktum og leiðbeiningum Reykjavíkurborgar um meðhöndlun úrgangs og gildandi reglugerðum.

Gert er ráð fyrir að aðstaða til geymslu og flokkunar sorps verði að mestu leyti á vöru- og samgönguhæð. Stefnt er að því að unnt verði að losa sorp frá yfirborði niður í ílát sem eru á hæðinni, annað hvort með djúpgámalausn eða annarri útfærslu ætlaðri þessum möguleika. Losun sorps í sorpbíla fari annað hvort fram á vöru- og samgöngu- hæð eða frá yfirborði, eftir því hvaða lausn verður valin.

Gerð verði sérstök áætlun um sorpgeymslur, fjölda, stærðir og staðsetningu fyrir hverfið í heild. Þörf er á skýrum aðskilnaði milli sorps frá íbúðum og fyrirtækjum.

Komið verði fyrir amk einni til tveimur grenndarstöðvum á aðgengilegum og miðlægum stað innan Kringlusvæðisins til ítarlegri flokkunar sorps frá heimilum.

Sorpgeymslur atvinnuhúsnæðis verði innan skilgreindra byggingarreita og óheimilt að staðsetja sorpgáma ofanjarðar eða í opnum rýmum.

5.14 Bruna- og öryggismál

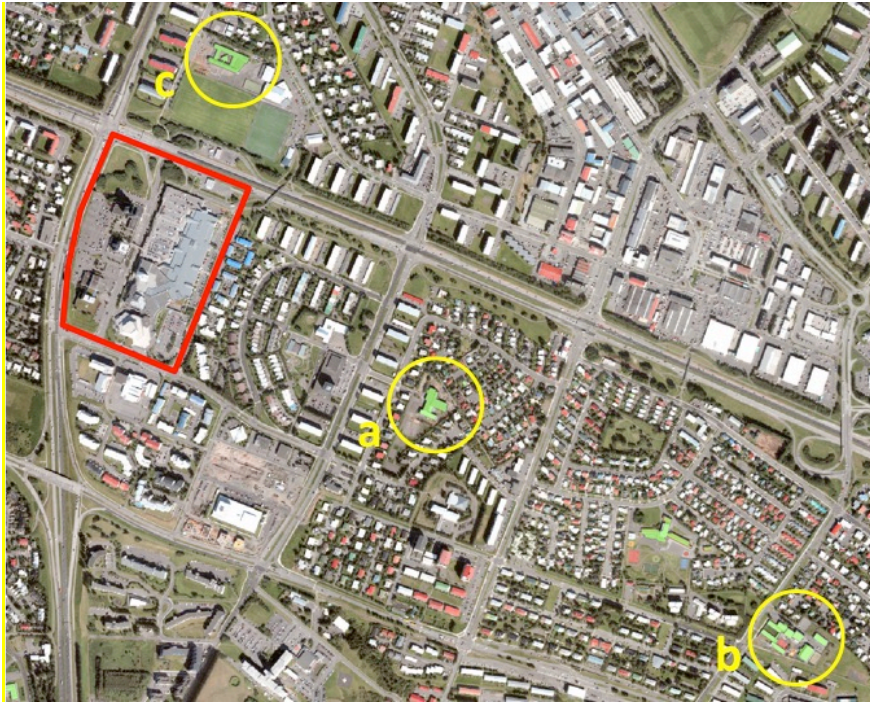
Við gerð rammaskipulags Kringlusvæðisins kom fram hjá Slökkviliði Höfuðborgar- svæðisins (SHS) að skapa þyrfti skilyrði fyrir góð björgunarsvæði slökkviliðs á yfirborði, með góðu athafnarými fyrir stiga- og körfubíla til samræmis við reglugerðir. Gera má ráð fyrir að innri götur svæðisins dugi til þeirra nota, en annars staðar þar sem ekki eru götur þarf að huga að sérstökum björgunarsvæðum. SHS leggur einnig áherslu á að reikna ekki með að unnt sé að nota svalir íbúðarhúsa til björgunar ofar en stigar slökkviliðsbíla ná til. Hærrí hús en fjórar hæðir þurfa viðbótar flóttaleiðir úr íbúðum og stigahús þurfa að vera yfirþrýst, nema sett verði vatnsúðakerfi. Í húsum sem eru níu hæðir og yfir, eða hærrí en 23 m, er vatnsúðakerfi krafa. Á vöru- og samgöngu hæð má reikna með að gerð verði krafa um sjálfvirkt vatnsúðakerfi.

Samráð verði haft við SHS við breytingu á deiliskipulagi, um öll þau atriði sem snúa að bruna- og öryggismálum.

5.15 Veitukerfi

Veitur hafa metið þörf fyrir rafmagnsfæðingu fyrir fullbyggt Kringlusvæði miðað við fyrirhugað byggingarmagn samkvæmt þessari skipulagslýsingu. Niðurstaða mats er að þörf sé á tveimur nýjum dreifistöðvum rafmagns á svæðinu. Í rammaskipulagi er sýnd tillaga að staðsetningu dreifistöðva sem ekki er bindandi. Í deiliskipulags- breytingu komi fram kvöð um staðsetningu dreifistöðva.

Vatnspörf svæðisins, fyrir heitt og kalt vatn, verður metin í tengslum við breytingu á deiliskipulagi í samvinnu við Veitur, auk ákvarðana um staðsetningu inntaksrýma fyrir staðbundnar veitulagnir sem ætlaðar eru fyrirhuguðum byggingum á Kringlusvæðinu.



Mynd 43 Háaleitisskóli við Hvassaleiti (a), Réttarholtsskóli (b) og Háaleitisskóli við Álftamýri (c)

5.16 Samfélags- og skólamál

Gert er ráð fyrir nýjum leikskóla á Kringlusvæðinu sem geti tekið við börnum sem þangað flytjast. Samkvæmt upplýsingum skóla- og frístundasviðs tilheyrir Kringlusvæðið skólahverfi Háaleitisskóla við Hvassaleiti og mun núverandi bygging hans geta tekið við yngri nemendum 1. – 7. bekkjar. Fyrir eldri árganga verða skoðaðir nánar þeir möguleikar sem eru í Réttarholtsskóla og/eða Háaleitisskóla við Álftamýri.

Ákjósanlegt er að leikskólinn verði fremur miðsvæðis í hverfinu þar sem aðgengi gangandi og hjólandi vegfarenda að honum er gott. Kostur er að starfsemi leikskólans geti haft jákvæð áhrif á líflegan brag almenningsrýmis hverfisins. Þannig er varpað fram hugmynd að staðsetningu leikskóla í næsta nágrenni fyrirhugaðrar Kringlustéttar

og nýta mætti aðstöðu Kringlustéttar í skólastarfinu. Staðsetning leikskóla verði skoðuð með hliðsjón af framangreindum atriðum.

Í tengslum við breytingu á deiliskipulagi Kringlusvæðisins verði hugað að búsetu-úrræðum fyrir aldraða. Kröfur í núverandi reglugerðum um algilda hönnun og markmið um aðgengi fyrir alla utandyra, snjóbræddar gönguleiðir og gott skjól gera Kringlusvæðið að ákjósanlegum búsetukosti fyrir aldraða.

5.17 Vistvæn uppbygging

Við uppbyggingu hverfisins verði sjálfbærni höfð að leiðarljósi. Nýting lands, vistvænn ferðamáti, endurnýting, vistspor byggingarefna, meðhöndlun yfirborðsvatns og gæði svæðisins stuðla að því. Samtímis er nauðsynlegt að byggingar séu hugsaðar til langs tíma með markvissum aðferðum og verklagi og að áhrif á umhverfið verði metin í heild.

Notast verði við vistvæna byggingartækni og efni við gerð nýrra mannvirkja. Skilmálar um góða orkunotkun bygginga endurspeglast í formi, einangrun og efnisnotkun, þar sem lítið er til vistvænnar byggingartækni og mannvirkjagerðar og þ.a.l. sparnað til framtíðar í rekstri og viðhaldi.

Almennt verði leitast við að velja byggingarefni sem hafa sem minnst áhrif á umhverfið og heilsu manna, hvort sem er við framleiðslu, notkun eða endanlega förgun viðkomandi efnis. Æskilegt er að velja byggingarefni sem hafa verið endurunnin, eru endurvinnanleg að lokinni notkun og / eða hafa hlotið umhverfisvottun.

5.18 Ný byggð – helstu stærðir

Við breytingu á deiliskipulagi eru eftirfarandi tölur um brúttóflatarmál nýrrar byggðar ofanjarðar og fjölda íbúða til viðbótar við núverandi byggingarmagn, grunnur:

- Heild160.000 m²

- Íbúðarhúsnæði100.000 m²
- Fjöldi íbúðaum 1000
- Atvinnuhúsnæði/annað húsnæði ... 60.000 m²

Gert er ráð fyrir að nettóflatarmál nýrrar byggðar verði um 152.000 m² þegar búið er að draga frá flatarmál húsa sem víkja þurfa (mynd 44). Gert er ráð fyrir að flatarmál vöru- og samgönguhæðar verði um 45.000 m² brúttó, en nettóaukning er minni, eða sem nemur núverandi flatarmáli í bílgeymslum undir þaki.

Stefnt er að almennu nýtingarhlutfalli 1,9 brúttó ofanjarðar (innan og utan lóða) á fullbyggðu Kringlusvæði.



Mynd 44 Fyrirhugaðar breytingar á núverandi byggð Kringlusvæðis, úr rammaskipulagi.

6 UMHVERFISMAT DEILISKIPULAGSBREYTINGAR

Umhverfismat fyrir breytingu á deiliskipulagi Kringlusvæðis taki mið af m.a. aðalskipulagi Reykjavíkur og rammaskipulagi Kringlusvæðis.

6.1 Matslýsing

6.1.1 Nálgun og áherslur matsvinnu

Matið mun skoða helstu áhrifaþætti sem felast í framkvæmd áætlunarinnar, skilgreina umhverfisþætti sem kunna að verða fyrir áhrifum; leggja mat á umfang og vægi áhrifa; tilgreina mótvægisáðgerðir til að draga úr eða koma í veg fyrir umhverfisáhrif ef þörf ber til.

6.1.2 Umhverfisþættir, áhrifaþættir og viðmið

Umfjöllun um möguleg umhverfisáhrif deiliskipulagsins byggir á skipulagslögum nr. 123/2010, lögum nr. 105/2006 um umhverfismat áætlana og Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030.

Í ljósi þess hve stórt og mikilvægt Kringlusvæðið er fyrir framgang markmiða svæðis- og aðalskipulags um sjálfbæra borgarþróun, með þéttingu byggðar á lykilsvæðum og áherslu á vistvæna ferðamáta, er horft til þess að umhverfismat deiliskipulagsbreytingar verði nægilega umfangsmikið til að gera vandlega grein fyrir áhrifum þess á helstu matsþætti í umhverfisskýrslu AR 2010-2030. Þeir eru:

- Vistvæn byggð
- Samgöngur
- Landnotkun og ásýnd
- Samfélag
- Vatnsbúskapur/frárennsli
- Loftgæði og hljóðvist
- Úrgangur og endurvinnsla
- Menningarminjar
- Öryggi

Ekki er talið líklegt að breyting deiliskipulags Kringlusvæðisins hafi áhrif á jarðfræði eða jarðmyndanir, verndarsvæði, lífríki eða aðra náttúrufarsþætti og verða þeir þættir ekki metnir í umhverfismati fyrir deiliskipulag Kringlusvæðisins.

Sjá nánar kafla 6.2 um umhverfisþætti.

Í umhverfisskýrslu aðalskipulags er yfirlit um eftirfylgni sem þarf að hafa í huga við framkvæmd stefnu aðalskipulagsins. Það sem á við um Kringlusvæðið er:

- Á deiliskipulagsstigi og við hönnun mannvirkja þarf að gæta þess að megin markmiðum um ásýnd og heildaryfirbragð borgarinnar verði fylgt.
- Reykjavíkurborg mun fylgjast með þróun umferðar og eftir þörfum mæla loftgæði og hljóðvist á afmörkuðum stöðum. Byggt á niðurstöðum mælinga kann að þurfa að ráðast í sértækar aðgerðir. Áhersla verður á vöktun við íbúðarbyggð í nágrenni stærstu umferðaræða borgarhlutans.

Yfirlit yfir umhverfisþætti, umfjöllun í umhverfisskýrslu og viðmið er í töflu 1.

6.1.3 Óvissa

Í þeim tilvikum þar sem óvissa er um eðli og umfang umhverfisáhrifa er gerð grein fyrir óvissu og hvort að hún sé háð útfærslu á deiliskipulagi.

6.1.4 Framsetning mats og skilgreining umhverfisáhrifa

Vægi á áhrifum eru sett fram á eftirfarandi hátt:

Tákn	Lýsing
++	Líkleg veruleg jákvæð áhrif
+	Líkleg jákvæð áhrif
0	Engin eða óveruleg áhrif
-	Neikvæð áhrif
--	Líkleg veruleg neikvæð áhrif
?	Óvissa eða óþekkt áhrif

Í matsvinnu eru verulega neikvæð áhrif skilgreind ef eitt eða fleiri af eftirfarandi atriðum eiga við: Áhrif eru varanleg, skapa hættu fyrir heilbrigði fólks og umhverfið, ná til stórs svæðis og/eða fjölda fólks, gengur gegn stefnumiðum stjórnvalda, lögum og reglum, alþjóðlegum samningum eða öðrum áætlunum sem í gildi eru.

Ef umhverfisáhrif eru talin verulega neikvæð er kannað hvort unnt sé að draga úr áhrifum með mótvægisáðgerðum eða að þörf sé á vöktunaráætlun fyrir viðkomandi umhverfisþátt.

6.2 Umhverfispættir

Tafla 1 setur fram yfirlit yfir þá umhverfispætti sem metnir verða í tengslum við umhverfismat deiliskipulagsbreytingar Kringlusvæðisins. Einnig er í töflu 1 sett fram í stuttu máli hvernig gerð verði grein fyrir áhrifaþáttum þeirra og umfjöllun í umhverfisskýrslu, auk þeirra áætlana og gagna sem höfð verða til hliðsjónar við matið.

Tafla 1 Yfirlit yfir umhverfispætti, umfjöllun í umhverfisskýrslu og viðmið.

Umhverfispættir	Áhrifaþættir og umfjöllun í umhverfisskýrslu	Viðmið
Vistvæn byggð	Gerð verður grein fyrir áhrifum á framfylgd markmiða aðalskipulags um græna borg sem og á áherslur um vistvæna uppbyggingu. Fjallað verður um þýðingu Kringlusvæðisins með hliðsjón af markmiðum Svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins um Kringlusvæði sem miðkjarna á höfuðborgarsvæðinu. Fjallað verður um samræmi við loftslagsstefnu Reykjavíkurborgar.	Höfuðborgarsvæðið 2040, svæðisskipulag Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 Rammaskipulag Kringlusvæðis Loftslagsstefna Reykjavíkurborgar Aðgerðaráætlun í loftslagsmálum 2018-2030
Samgöngur	Gerð verður grein fyrir áhrifum á framfylgd markmiða aðalskipulags um ferðavenjur og vistvæna samgöngumáta.	Landsskipulagsstefna 2015-2026 Samgönguáætlun 2019-2033 Höfuðborgarsvæðið 2040, svæðisskipulag Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 Rammaskipulag Kringlusvæðis
Landnotkun og ásýnd	Gerð verður grein fyrir áhrifum á áherslur aðalskipulags um þéttingu og blöndun byggðar, samgöngur og opin svæði. Fjallað verður um áhrif á nýtingu lands. Fjallað um áhrif á ásýnd byggðar. Fjallað verður um hlutfall gróðurs og græn svæði.	Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 Rammaskipulag Kringlusvæðis
Samfélag	Gerð verður grein fyrir áhrifum á nærsamfélag og atvinnulíf.	Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 Rammaskipulag Kringlusvæðis
Vatnsbúskapur / frárennsli	Gerð verður grein fyrir því hvort deiliskipulagið styður við áherslur aðalskipulags Reykjavíkur um blágrænar ofanvatnslausnir.	Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 Rammaskipulag Kringlusvæðis

Tafla 1, framhald Yfirlit yfir umhverfisþætti, umfjöllun í umhverfisskýrslu og viðmið.

Umhverfisþættir	Áhrifaþættir og umfjöllun í umhverfisskýrslu	Viðmið
Loftgæði og hljóðvist	Fjallað verður um samræmi deiliskipulags við áherslur aðalskipulags um ferðavenjur og umferð. Fjallað verður um áhrif á loftgæði. Fjallað um áhrif á hljóðvist.	Reglugerð nr. 787/1999 um loftgæði Hreint loft til framtíðar – Áætlun um loftgæði á Íslandi 2018-2029 Reglugerð nr. 724/2008 um hávaða
Úrgangur og endurvinnsla	Fjallað verður um samræmi deiliskipulags við áherslur í aðalskipulagi.	Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 Rammaskipulag Kringlusvæðis 2018 Reglugerð nr. 737/2003 um meðhöndlun úrgangs
Menningarminjar	Gerð verður grein fyrir hvernig sé tekið mið af húsakönnun og varðveislumati,.	Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 Rammaskipulag Kringlusvæðis Lög um menningarminjar nr. 80/2012 Húsakönnun 2006 og endurmat hluta bygginga júní 2019.
Öryggi	Gerð verður grein fyrir hvort fylgt er leiðbeiningum um bruna- og öryggismál og um umferðaröryggi.	Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 Rammaskipulag Kringlusvæðis Byggingarreglugerð

6.3 Gögn

Umhverfismatið mun byggja á fyrirliggjandi gögnum, gildandi áætlunum og markmiðum. Einnig gögnum sem unnin verða í tengslum við skipulagshönnun svæðisins.

7 SKIPULAGSLEG NÁLGUN - ÁFANGASKIPTING

7.1 Aðferðarfræði

Í kafla 3.2 er fjallað um núverandi lóðir á Kringlusvæðinu sem eru sjö talsins, ef talin er með lóð undir Borgarleikhús og Borgarbókasafn sem eftir á að stofna með formlegum hætti. Lóðarleigusamningar eru í gildi milli Reykjavíkurborgar og handhafa lóðarréttinda á þessum lóðum. Að auki er Reykjavíkurborg eigandi borgarlands innan Kringlusvæðisins þar sem ekki hafa verið stofnaðar lóðir.

Handhafar lóðarleigusamninga á svæðinu eru nokkrir, en Reitir er langstærsti handhafi lóðarréttinda, eða 67%. Hlutfallið er hærra þegar horft er til þess að Reitir hafa umboð meðeigenda í Kringlunni (Kringlunni 4-6 og Kringlunni 8-12) um breytingar á lóða- og byggingarréttindinum og við skipulagsvinnu sem tekur til Kringlusvæðisins. Ný byggð á grundvelli rammaskipulags Kringlusvæðisins, sem verður til grundvallar breytingu á deiliskipulagi, hefur í för með sér að breyta þarf lóðum og lóðamörkum og mögulega sameina lóðir. Það er ferli sem mun taka ákveðinn tíma og er gert ráð fyrir að deiliskipulagi Kringlusvæðisins verði m.a. breytt í áföngum eftir því sem þeirri vinnu vindur fram.

Sá hluti Kringlusvæðisins sem liggur næst Miklubraut er bundinn hvað mestri óvissu varðandi endanleg deiliskipulagsmörk. Með Miklubraut í stokk þarf að breyta deiliskipulagi Miklubrautar frá Kringlumýrabraut að Grensásvegi. Samkvæmt nýlega samþykktum samgöngusáttmála milli ríkis og sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu má búast við að ráðast þurfi í þá breytingu innan nokkurra ára. Þeirri vinnu tengist undirbúningur að flutningi stofnlagna Veitna í norðurenda Kringlusvæðis. Þetta gerir að verkum að ekki er fýsilegt að ákveða deiliskipulagsmörk fyrir breytt deiliskipulag Kringlusvæðisins meðfram Miklubraut að svo stöddu.

Með hliðsjón af ofangreindu m.a. verður deiliskipulagi Kringlusvæðisins breytt í áföngum sem taka m.a. mið af eignarhaldi lóðarréttinda og óvissuþáttum. Ráðgert er að fyrsti áfangi deiliskipulagsbreytingar sé sá þar sem eignarhald á lóðum er nú þegar á hendi sama aðila og óvissa um mörk deiliskipulags óveruleg. Umfang fyrsta áfangans verði nægilega mikið til að sú byggð og það göturými, sem til verður, muni virka sem vandað borgarmiðað umhverfi þar sem stefnumörkun aðalskipulags, rammaskipulagsins og þessarar skipulagslýsingar er fylgt við deiliskipulagsgerð. Þannig er lögð áhersla á að fyrsti áfangi hverfisins geti orðið kyndilberi fyrir þá

breytingu sem fyrirhuguð er á Kringlusvæðinu og gefið fyrirheit um það sem koma skal. Þannig verði fyrsti áfangi deiliskipulags og uppbyggingar góð skipulagsleg heild, í raun heildstæð hverfiseining sem bætt verður við síðar.

7.1.1 Áætluð áfangaskipting

Í rammaskipulaginu var Kringlusvæðinu skipt upp í sex skipulags- og uppbyggingar-áfanga. Þeir höfðu þann megin tilgang að gefa hugmynd um það hvernig svæðið myndi umbreytast með tíð og tíma eftir því sem dragi úr fyrrgreindum óvissuþáttum og til að endurspegla raunsæi í uppbyggingu, m.a. með tilliti til markaðsaðstæðna. Fjöldi og skipting þessara áfanga er leiðbeinandi og getur tekið breytingum að loknum fyrsta skipulagsáfanganum. Gert er ráð fyrir að deiliskipulagi Kringlusvæðisins verði breytt í áföngum með hliðsjón af framsettum áföngum í rammaskipulaginu.

Við hverja deiliskipulagsbreytingu verða afmarkaðir s.k. fyrirséðir uppbyggingarreitir hverju sinni. Í skipulagsáföngum rammaskipulagsins var sýnt dæmi um slíkt, með einum til fimm uppbyggingarreitum í hverjum skipulagsáfanga, alls sextán talsins fyrir allt svæðið, sjá mynd 45) Fyrir hvern uppbyggingarreit voru uppbyggingarmöguleikar skilgreindir nánar til leiðbeiningar, varðandi ýmsa þætti s.s. byggingarmagn, íbúðafjölda, magn atvinnuhúsnæðis og húshæðir. Í skipulagsáföngum deiliskipulagsbreytingar verði settir um þetta skilmálar, sjá mynd 45.

Lögð er sérstök áhersla á að byggingarheimildir sem settar eru fram í deiliskipulagsbreytingu, taki mið af því að gert er ráð fyrir hágæða almenningsamgöngum og Borgarlínu meðfram Miklubraut og Kringlumýrabraut.

Götu- og almenningsrými sem voru utan uppbyggingarreita í rammaskipulagi, verða hluti hvers skipulagsáfanga.

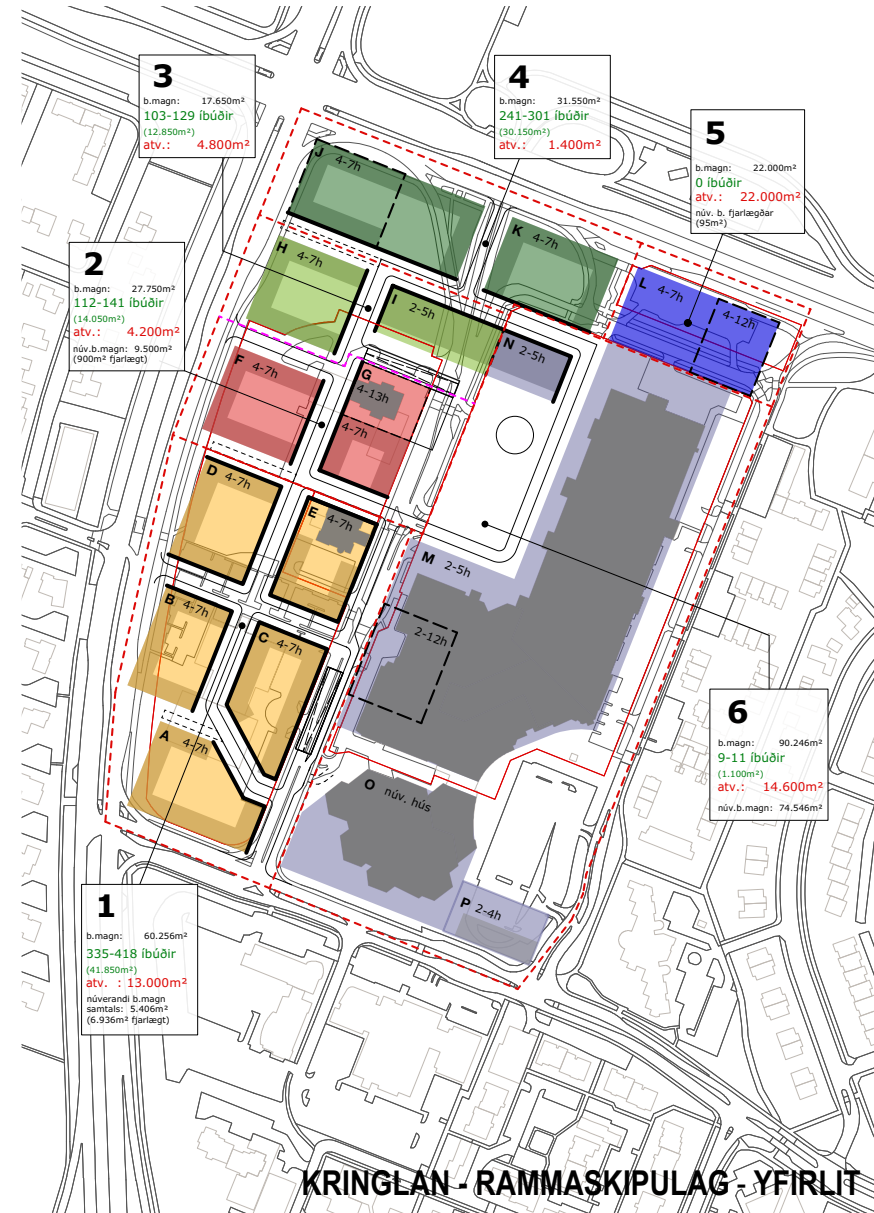
Áfangaskipting og uppbygging vöru- og samgönguhæðar skal haldast í hendur við tilheyrandi áfanga ofan hennar. Áfangaskiptingin byggir á áætlun um hæðina alla, þar sem fjallað er um götur / akstursleiðir, göngu- og hjólaleiðir, bíla- og hjólastæði, aðkomur og skábrautir, op og göngutengingar við götuhæð / Kringlustétt, blágrænar ofanvatnslausnir, sorphirðu, eignarhald, bruna- og öryggismál, lagnaleiðir og burðarþol o.þ.h. Ennfremur er þörf á að vinna áætlun um flutning fráveitulagna og annarra lagna Veitna sem nú liggja undir vestari Kringlugötu og skilgreina kvaðir fyrir þær við deiliskipulagsgerð.

7.1.2 Dæmi um skipulags- og uppbyggingaráfanga og uppbyggingarreiti:

1. SV hluti og framlengd Hamrahlíð: Uppbyggingarreitir A, B, C, D og E
2. Kringlumýrarbraut að Kringlustétt - syðri: Uppbyggingarreitir F og G
3. Kringlumýrarbraut að Kringlustétt - nyrðri: Uppbyggingarreitir H og I
4. NV horn að Kringlumýrarbraut og Miklubraut: Uppbyggingarreitir J og K
5. NA horn norðan Kringlunnar: Uppbyggingarreitur L
6. Kringlan, Kringlustétt og Borgarleikhúsið: Uppbyggingarreitir M, N, O og P

UPPBYGGINGAR-ÁFANGI	R.	STÆRD REITA m ²	ATVINNA m ²	ÍBÚÐIR m ²	FJÖLDI ÍBÚÐA	NÝTT B.MAGN m ²	SAMTALS B.MAGN m ²	NÚVERANDI B.MAGN m ²
1	A	3.672	1.500	10.800	86 - 108	12.300	12.300	(6.963 rífið)
	B	2.834	1.000	9.000	72 - 89	10.000	10.000	
	C	3.276	6.200	7.750	62 - 77	13.950	13.950	
	D	3.173	1.300	10.150	82 - 102	11.450	11.450	
	E	2.898	3.000	4.150	33 - 42	7.150	12.556	
1. áfangi samtals:		15.853	13.000	41.850	335 - 418	54.850	60.256	5.40
2	F	3.219	700	11.150	89 - 112	11.850	11.850	9.50
	G	3.226	3.500	2.900	23 - 29	6.400	15.900	(900 rífið)
2. áfangi samtals:		6.445	4.200	14.050	112 - 141	18.250	27.750	9.50
3	H	3.219	700	10.750	86 - 108	11.450	11.450	
	I	2.200	4.100	2.100	17 - 21	6.200	6.200	
3. áfangi samtals:		5.419	4.800	12.850	103 - 129	17.650	17.650	
4	J	5.403	900	18.500	148 - 185	19.400	19.400	
	K	3.398	500	11.650	93 - 116	12.150	12.150	
4. áfangi samtals:		8.801	1.400	30.150	241 - 301	31.550	31.550	
5	L	4.527	22.000	0	0 - 0	22.000	22.000	(95 rífið)
5. áfangi samtals:		4.527	22.000	0	0 - 0	22.000	22.000	
6	M	29.326	8.000	0	0 - 0	8.000	68.461	60.46
	N	1.337	2.600	1.100	9 - 11	3.700	3.700	
	O	7.761	0	0	0 - 0	0	14.085	14.08
	P	1.873	4.000	0	0 - 0	4.000	4.000	
6. áfangi samtals:		40.297	14.600	1.100	9 - 11	15.700	90.246	74.54
alls:		81.342	60.000	100.000	800 - 1000	160.000 -7.958	249.452	89.45 (7.958 rífið)
NÝTT BYGGINGARMAGN NETTÓ:						152.042		

Tafla úr rammaskipulagi. Dæmi til hliðsjónar. Byggingarmagn, fjöldi íbúða, magn atvinnuhúsnæðis. Uppgefnar stærðir/fjöldi í töflu eru til viðmiðunnar og geta tekið breytingum.



Mynd 45 Dæmi um uppbyggingarreiti og áfanga. Úr rammaskipulagi.

7.2 Fyrsti áfangi deiliskipulagsbreytingar - umhverfisskýrsla

7.2.1 Umfang

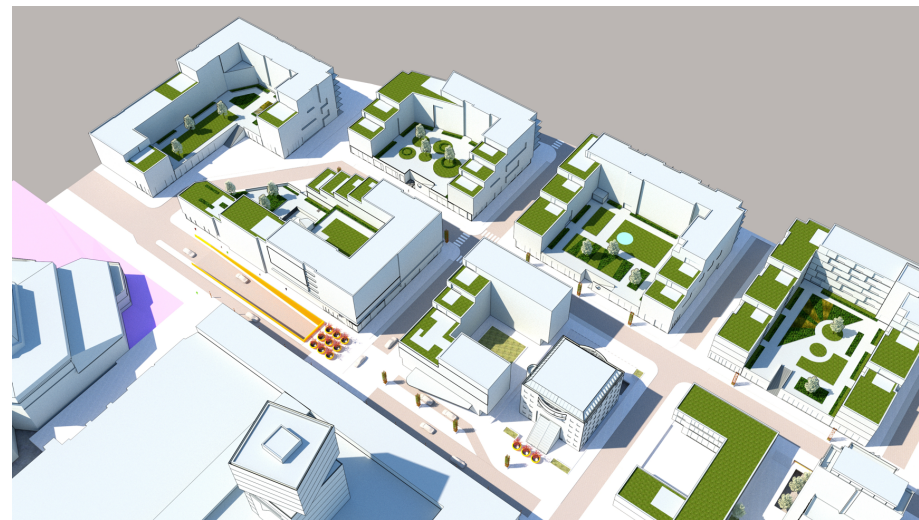
Gert er ráð fyrir að fyrsti áfangi deiliskipulagsbreytingar nái til áfanga 1 á mynd 45. Fyrsta deiliskipulagsbreyting tekur því til alls fimm uppbyggingarreita: A, B, C, D og E skv. mynd 45. Byggingarmagn ofanjarðar verður þ.a.l. um 55 þúsund fermetrar og íbúðir um 400 talsins. Jafnframt verði stefnt að því að fyrsti hluti vöru- og samgönguhæðar undir yfirborði verði byggður og jafnframt því verði til nýjar götur á yfirborði í endanlegum kóta Kringlustéttar.

Vestari Kringlugötu verði breytt þannig, að úr verði varanleg innkeyrsla úr suðri niður í vöru- og samgönguhæðina og gerðar breytingar á vesturenda Kringlunnar með nýjum inngangi sem opnast út á móti fyrirhugaðri framlengingu Hamrahlíðar. Endanleg afmörkun skipulagsáfangans gæti því einnig náð yfir hluta lóða af áfanga 6 skv. mynd 45.

Unnin verði ein umhverfisskýrsla sem fylgir einnig síðari deiliskipulagsáföngum Kringlusvæðis þegar þeir fara í formlegt deiliskipulagsbreytingarferli, að því gefnu að ytri aðstæður taki ekki breytingum að ráði.

7.2.2 Tímaröð áfanga – yfirbragð áfanga

Tímaröð og tímasetning skipulagsáfanga er ekki bundin, en haft verði í huga að uppbygging svæðisins sé á þann veg að þeirri starfsemi sem fyrir er á svæðinu verði tryggð nauðsynleg skilyrði til viðgangs, s.s. með góðu aðgengi fyrir fjölbreytta samgöngumáta, hæfilegum fjölda bíla- og hjólastæða og aðlaðandi heildarásýnd svæðisins. Tímaröð uppbyggingaráfanga mun ennfremur að einhverju leyti ráðast af fyrirhuguðum áformum Reykjavíkurborgar og annarra hlutaðeigandi aðila í jaðri Kringlusvæðis, einkum við Miklubraut..



Mynd 46 Úr rammaskipulagi. Yfirbragð byggðar – horft til suðvesturs. Dæmi.



Mynd 47 Úr rammaskipulagi. Yfirbragð byggðar – horft til norðvesturs. Dæmi.

8 SAMRÁÐ OG SKIPULAGSFERLI

8.1 Almennt um samráð

Samráð og kynningar verða í samræmi við skipulagslög nr. 123/2010.

Í tengslum við rammaskipulagsvinnu áttu Reitir kynningarfundir með fulltrúum frá helstu rekstraraðilum og stærstu fasteignaeigendum á Kringlusvæðinu, s.s. Borgarleikhúsinu, Sjóvá, Vinnumálastofnun, Umboðsmanni skuldara, Húsi verslunarinnar, Skeljungi, World Class og Rekstrarfélagi Kringlunnar (stjórn og markaðsráði), sem stýrir sameiginlegum málefnum rekstraraðila og fasteignaeigenda verslunarmiðstöðvarinnar.

Þá var einnig haft samband við nokkra neðangreindra umsagnaraðila og ábendingar þeirra hafa verið teknar til athugunar sem veganesti í skipulagslýsingu þessari fyrir frekari umsögn og ábendingar. Um er að ræða Skipulagsstofnun, Vegagerðina, Veitur og Minjastofnun. Að auki viðeigandi svið og embætti Reykjavíkurborgar, ásamt Borgarsögusafni og Slökkviliði höfuðborgarsvæðisins bs.

8.2 Umsagnar – og samráðsaðilar

- Skipulagsstofnun
- Umhverfisstofnun
- Verkefnastofa Borgarlínu
- Strætó bs.
- Vegagerðin
- Veitur ohf.
- Sorpa
- Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur
- Minjastofnun Íslands
- Húsnæðis- og mannvirkjastofnun
- Borgarsögusafn Reykjavíkur
- Slökkvilið höfuðborgarsvæðisins
- Veðurstofa Íslands
- Samgöngustofa/Flugmálastjórn
- Svæðisskipulagsnefnd höfuðborgarsvæðisins
- Kópavogsbær
- Viðeigandi svið og deildir (skrifstofur) Reykjavíkurborgar, utan umhverfis – og skipulagssviðs, s.s. skóla- og frístundasvið og menningar- og ferðamálasvið.
- Rekstrar- og hagsmunaaðilar á Kringlusvæðinu

8.3 Tímasetningar

Stefnt er að því að auglýsa deiliskipulagsbreytingu fyrir fyrsta áfanga Kringlusvæðis samhliða breytingu á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030/40 (breyting 31), eða um mitt ár 2020. Næstu áfangar deiliskipulagsbreytinga komi til auglýsingar síðar.

Helstu verkáfangar og kynning fyrir almenningi og öðrum hagsmunaaðilum:

- **Mars 2020** Framlagning lýsingar verkefnis í skipulags- og samgönguráði (og borgarráði). Vísað til umsagnar Skipulagsstofnunar og annarra umsagnaraðila og til kynningar almenningi.
- **Mars/apríl** Kynning lýsingar fyrir almenningi. Heimasíða Reykjavíkurborgar, auglýsing í fjölmiðlum, opið hús hjá umhverfis- og skipulagssviði. Gefinn ákveðinn frestur fyrir ábendingar og athugasemdir (3 – 4 vikur).
- **Mars/júní** Fyrsti áfangi tillögu að deiliskipulagsbreytingu (drög) í vinnslu ásamt drögum að umhverfisskýrslu.
- **Máí/júní** Kynning í skipulags- og samgönguráði á drögum/tillögu að deiliskipulagsbreytingu fyrsta áfanga, (uppbyggingarreita A – E) ásamt drögum/tillögu að umhverfisskýrslu. Opinber kynning á tillögu, forsendum hennar og umhverfismati. Auglýst með áberandi hætti sbr. 40. gr.skipulagslaga.
- **Júní/júlí** Tillaga að deiliskipulagsbreytingu lögð fyrir skipulags- og samgönguráð og borgarráð og óskað eftir heimild til auglýsingar sbr. 41.gr.skipulagslaga (samhliða auglýsingu aðalskipulagsbreytingar nr. 31).
- **Júlí/ágúst** Deiliskipulagstillaga í auglýsingu/kynningu. Móttaka athugasemda.
- **Ágúst/september** Athugasemdir og ábendingar til umsagnar hjá skipulagsfulltrúa/umhverfis- og skipulagssviði.
- **September/október** Umfjöllun og afgreiðsla í nefndum og ráðum Rvk.borgar.
- **Oktober/nóvember** Umfjöllun Skipulagsstofnunar.
- **Nóvember/desember 2020** Tillaga auglýst í B-deild Stjórnartíðinda, deiliskipulagsbreyting tekur gildi.

- **Árið 2021** Unnið áfram að næstu áföngum deiliskipulagsbreytinga.
- **2021 – 2030/40** Unnið að áframhaldandi frágangi deiliskipulagsbreytinga fyrir Kringlusvæðið í heild sinni og uppbyggingu samkvæmt samþykktum, m.t.t. gildistíma svæðisskipulags og aðalskipulags.

9 HEIMILDASKRÁ OG FYLGISKJÖL

9.1 Tengsl við aðrar áætlanir

- Svæðisskipulag Höfuðborgarsvæðisins 2015 – 2040, Höfuðborgarsvæðið 2040.
- Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030.
- Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030. Íbúðarbyggð og blönduð byggð 2010-2030/2040, verkefnislýsing skipulagsgerðar og umhverfismats, maí 2019.
- Rammaskipulag Kringlusvæðis maí 2018. Kanon arkitektar og VSÓ Ráðgjöf.
- Núgildandi deiliskipulagsáætlanir innan og í jaðri Kringlusvæðis.

9.2 Heimildaskrá

- Samningsmarkmið Reykjavíkurborgar á nýjum uppbyggingarsvæðum, samþ. í borgarráði 27. nóv. 2014.
- Húsnæðisstefna Reykjavíkurborgar 2014.
- Skipulagslög nr. 123/2010.
- Skipulagsreglugerð nr. 90/2013.
- Lög um umhverfismat áætlana nr. 105/2006.
- Lög um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000.
- Lög um menningarminjar 80/2012.
- Lög um mannvirki nr. 160/2010.
- Byggingarreglugerð 112/2012.
- Reglugerð nr. 724/2008 um hávaða.
- Reglugerð nr. 737/2003 um meðhöndlun úrgangs.
- Reglur um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík. Reykjavíkurborg 2019
- Fornleifaskrá Reykjavíkur 2013 (vefheimild: Borgarvefsjá)

9.3 Fylgiskjöl

- Rammaskipulag Kringlusvæðis maí 2018. Kanon arkitektar og VSÓ Ráðgjöf.

- Vinningstillaga Kanon arkitekta, Kringlan samkeppni 2017.
- Samkeppnislýsing Kringlusvæðis 2017, ásamt fylgigögnum.
- Viljayfirlýsing Reita og Reykjavíkurborgar um uppbyggingu Kringlureits, dags. 17.1.2018.
- Kringlan – Samgöngur, umferðargreining. VSÓ Ráðgjöf. Mars 2018.
- Kringlusvæði – rammaskipulag. Umferð. VSÓ Ráðgjöf. Maí 2018.
- Bílgeymsluhæð, valkostagreining. Minnisblað VSÓ Ráðgjafar Maí 2018.
- Fundargerðir samráðsfunda með Vegagerðinni, dags. 21.2.2018, 12.4.2018, 28.5.2018 og í okt. 2019.
- Fundargerðir samráðsfunda með Veitum, dags. 9.2.2018 og 3.5.2018.
- Tölvupóstur frá Minjastofnun þann 7.2.2018 og 30.4. 2018 varðandi húsa- og fornleifaskráningu á Kringlusvæðinu.
- Umsögn skóla- og frístundarsviðs Reykjavíkurborgar, vorið 2018.
- Húsakönnun, Kringlan – Listabraut - Kringlumýrarbraut – Miklabraut. Skýrsla nr. 133, Minjasafn Reykjavíkur 2006. Endurskoðuð skráning og varðveislumat um Borgarleikhús og bílastæðahús. Borgarsögusafn júní 2018.
- Byggðakönnun, unnin á vegum Minjasafns Reykjavíkur, skýrsla nr. 164, 2014.
- Vindafar í rammaskipulagi Kringlureits. Vatnaskil, minnisblað og ítarefni dags. 4.10.2019.
- Grunnvatn og ofanvatnslausnir. Vatnaskil, minnisblað og ítarefni dags. 1.10.2019.