



Kringlan – áfangi 1 – Breyting á deiliskipulagi

svör við athugasemdum frá auglýsingu

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju umsókn THG Arkitekta ehf., dags. 11. júní 2024, gerð deiliskipulags fyrir 1. áfanga uppbyggingar á Kringlusvæði á lóðunum Kringlan 1-3 og 5 fyrir allt að 418 íbúða byggð í bland við verslun- og þjónustu, með áherslu á fjölbreytt og aðlaðandi borgarumhverfi, samkvæmt deiliskipulags- og skýringaruppdráttum THG Arkitekta, dags. 21. febrúar 2025. Einnig er lögð fram hönnunarhandbók, dags. febrúar 2025. Tillagan var auglýst frá 25. apríl 2025 til og með 24. júní 2025. Umsagnir og athugasemdir bárust.





Auglýsingatími og innsendar athugasemdir:

Varðar: Kringlan, áfangi 1 – Breyting á deiliskipulagi / SM

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju umsókn THG Arkitekta ehf., dags. 11. júní 2024, um gerð deiliskipulags fyrir 1. áfanga uppbyggingar á Kringlusvæði á lóðunum Kringlan 1-3 og 5 fyrir allt að 418 íbúða byggð í bland við verslun- og þjónustu með áherslu á fjölbreytt og aðlaðandi borgarumhverfi, samkvæmt deiliskipulags- og skýringaruppdráttum THG Arkitekta, dags. 21. febrúar 2025. Einnig er lögð fram hönnunarhandbók, dags. febrúar 2025.

Auglýsing deiliskipulagsbreytingar:

Tillagan var auglýst frá 25. apríl 2025 til og með 24. júní 2025. Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir / bréf:

1. Davíð Kristján Halldórsson, dags. 21.05.2025,
2. Þinglýstir eigendur Kringlunnar 7, dags. 04.06.2025,
- 3. Veitur, dags. 09.06.2025,
4. Jón Ævar Pálmason og Þórhildur Kristinsdóttir, dags. 09.06.2025,
5. Birna Vigdís Sigurðardóttir, dags. 09.06.2025,
6. Íbúar í Stigahlíð, dags. 09.06.2025,
- 7. Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur, dags. 09.06.2025,
- 8. Vegagerðin, dags. 24.06.2025.

- Athugasemdum lögbundinna umsagnaraðila svarað með textaviðbótum í greinargerð

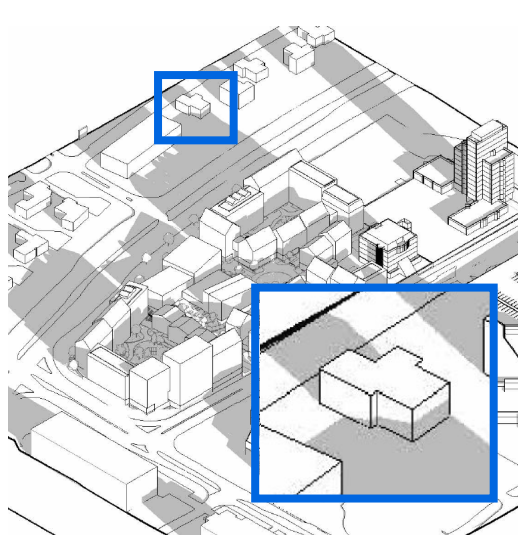
Athugasemdir íbúa í nágrenni

1. Davíð Kristján Halldórsson.

Spurt er hvort endurvarp/endurkast hávaða verði frá fyrirhuguðum byggingum við Kringlumýrarbraut sem truflað geti eldri byggð handan Kringlumýrarbrautar?

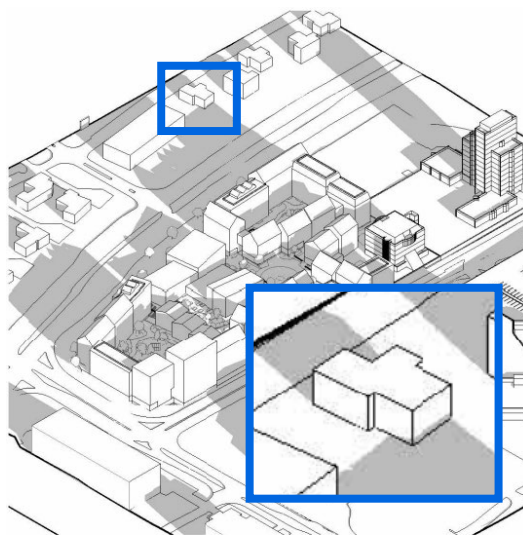
Svar:

Í hljóðvistarskýrslu er þess getið að jafngildishljóðstig við útvegg nýbygginga að Kringlumýrarbraut er u.þ.b. 3 dB hærra sé tekið tillit til endurvarps hljóðs. Skv. því er endurvarp hljóðs frá húsveggjum nánast ekkert.



3D - SKUGGAVARP - 21. MARS - KL. 10

fyrir



3D - SKUGGAVARP - 21. MARS - KL. 10

eftir

4. Jón Ævar Pálmason og Þórhildur Kristinsdóttir

Athugasemdaraðilar hafa áhyggjur af skuggavarpi nýbygginga á ystu mörkum skipulagssvæðis á lágreista byggð í nágrenninu og óska eftir frekari skuggavarpsmyndum sem spanni þann tíma sem fólk er á ferli og sólar nýtur.

Einnig er bent á að gögn um hljóðvist hafi ekki verið eitt af fylgigögnum auglýstrar tillögu og því ítrekaðar athugasemdir frá auglýsingu skipulagslýsingar um að endurvarp hljóðs frá nýbyggingum rýri ekki áhrif hljóðveggja sem reistir hafa verið meðfram Kringlumýrarbraut og að nauðsynlegt sé að huga að aðgerðum til að auka öryggi gangandi vegfarenda, draga úr umferðarhraða og hávaða frá umferð.

Svar:

Við mat á skuggavarpi eru fyrirfram ákveðnir tímar dags og árstíma hafðir til viðmiðunar, annars vegar út frá dagsljósakorti miðað við hnattstöðu og hins vegar eftir hvenær líklegast megi telja að fólk sé almennt á ferli. Áhrif skuggavarps utan þess tíma eru ekki skoðuð sérstaklega þar sem mikill minnihluti fólks er þá á ferli.

Gerð var ítarleg hljóðvistarskýrsla sem lögð var til grundvallar við gerð auglýstrar tillögu þótt hún hafi ekki verið lögð fram sem fylgigagn við auglýsingu. Þar kemur fram, eins og segir í svari hér að ofan, að endurkast hljóðs frá útveggjum nýbygginga er nánast ekkert. Þar koma ekki fram sérstakar aðgerðir til að auka öryggi vegfarenda eða verja eldri byggð frá hávaða, enda ekki hluti af umræddri skipulagsáætlun. Í þessu samhengi má þó benda á að með tilkomu Borgarlínu verða gangbrautir endurhannaðar til að auka öryggi vegfarenda og hámarkshraði jafnframt lækkaður, sem útreikningar sýna að bæti hljóðvist til muna.

Athugasemdir íbúa í nágrenni

Birna Vigdís Sigurðardóttir

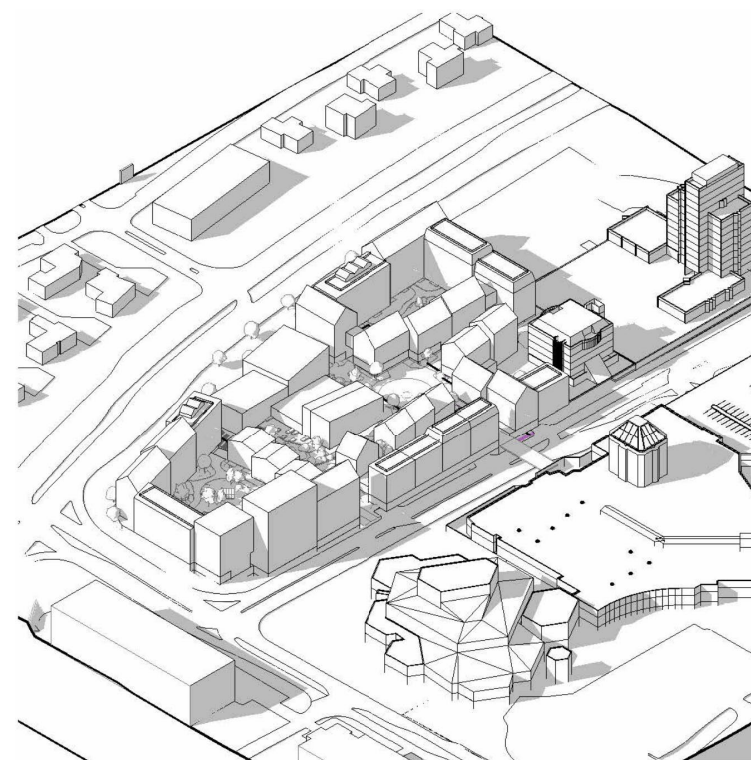
Kringlureiturinn sameinar tvö gamalgróin hverfi, Hlíðar og Hvassaleiti. Bæði hverfin eru lágreist hverfi þar sem íbúar hafa útsýni, birtu, sólina og á mörgum stöðum fjallasýn. Með því að reisa háhýsi á þessum reit er hætt á að sjarmi þessara fallegu hverfa tapist. Hvers vegna er ekki haldið áfram með fyrra útlit þessara hverfa? Lágreist og í takt við það sem fyrir er? Þetta eru breytingar sem verða ekki afturkræfar og munu hafa gríðarleg útlitsleg og skaðleg áhrif á þá byggð sem fyrir er hvað varðar birtu og hljóðvist. Þessi gömlu hverfi búa við þann ókost í dag að vera umkringd stórum umferðaræðum og með því að bæta þessum gríðarlega íbúðafjölda mun umferðin aukast enn meira. Það er ekki boðlegt, hvorki fyrir þá sem búa hér í dag né þá sem munu flytjast hingað. Eg skora á borgina að endurskoða þessa ákvörðun og halda í fegurð þessa svæðis eins og það er í dag.

Svar:

Ekki fæst séð að auglýst deiliskipulagstillaga muni hafa neikvæð áhrif á birtu í eldri hverfum í nágrenni, þ.e. Hlíða og Hvassaleitis, né sjarma þeirra, en ljóst er að sérkenni fyrirhugaðrar byggðar verða önnur og munu þannig auka fjölbreytni borgarumhverfis.

Við þróun hverfahluta er ávalt sá möguleiki fyrir hendi að útsýni frá húsum breytist. Byggð bæði vestan og austan við skipulagssvæðið er lágreist og því útsýni þar þegar takmarkað, en gera má ráð fyrir að útsýni úr hærri byggingum við Miklubraut og Hvassaleiti taki einhverjum breytingum þótt ekki sé búist við að útsýni skerðist verulega.

Gert er ráð fyrir að tíðni allra ferðamáta muni aukast með tilkomu fjölgunar íbúða en fjölbreyttar mótvægisáðgerðir er ráðgerðar til að mæta því. Í samgöngumati, sem lagt var til grundvallar við gerð deiliskipulags, kemur fram að Kringlan er mjög vel staðsett hvað varðar aðgengi að almenningssamgöngum og fyrirbyggjandi deiliskipulagstillaga felur jafnframt í sér að umhverfi gangandi og hjólandi umferðar verði bætt til muna. Auk þess munu áform um Borgarlínu og göng undir Miklubrautar létta verulega á bílaumferð um þann hluta Kringlumýrarbrautar sem liggur framhjá Kringlunni.



3D - SKUGGAVARP - 1. MAÍ - KL. 16

Athugasemdir íbúa í nágrenni

5. Íbúar í Stigahlíð

Ný byggð í áfanga 1 á Kringlureit gengur að okkar mati allt of langt í fjölda íbúða og sérstaklega þykir okkur verið að byggja óþarflega hátt á kostnað þeirra sem þegar búa í Hlíðahverfi vestan Kringlumýrarbrautar. Þar er í dag íbúðabyggðin lágreist og er vilji til þess að halda því þannig áfram. Þétting byggðar getur haft sína kosti en er fljót að snúast upp í andhverfu sína þegar of þétt er byggt, bæði fyrir þá sem fyrir eru á svæðinu og eins þá sem koma til með að búa í nýrri byggð.

Okkar krafa er að lækka fjölbýlishús sem reisa skal á Kringlureit þannig að þau falli betur að nærliggjandi byggð. Eins og byggðin er teiknuð núna munu nýju húsin að minnsta kosti varpa skugga á Stigahlíð og Grænuhlíð og áhrif þessa á vellíðan og ánægju íbúa hverfisins með öllu virt að vettugi. Hæstu íbúðablokkir í grenndinni eru 7 hæðir og ný fjölbýlishús á Kringlureit ættu alls ekki að standa hærra en það.

Svar:

Markmið skipulagslýsingar, sem liggur til grundvallar deiliskipulagi Kringlunnar, er að þar rísi nýtt og þétt borgarumhverfi. Í ljósi mikils skorts á íbúðarhúsnæði í borginni er mikilvægt að ná eins miklum fjölda íbúða og aðstæður leyfa hverju sinni. Þótt tillagan geri ráð fyrir allt að 418 íbúðum verður þó frekari hönnun að leiða í ljós hvort endanlegur fjöldi verði svo mikill.

Af skuggavarpsmyndum auglýstrar tillögu að dæma er ekki að sjá að aukið skuggavarp falli á byggð við Grænuhlíð eða Stigahlíð, fyrir utan skuggavarp á neðstu hæð að Stigahlíð 43 á jafndægri kl. 10 að morgni. Til þess að minnka skuggavarp verður þakformi viðkomandi bygginga breytt.

Varðandi vilja athugasemdaraðila um að halda íbúðabyggð lágreistri í eldri hverfum er það áréttað að auglýst tillaga mun á engan hátt áhrif á að íbúðabyggð í Hlíðunum verður áfram lágreist.



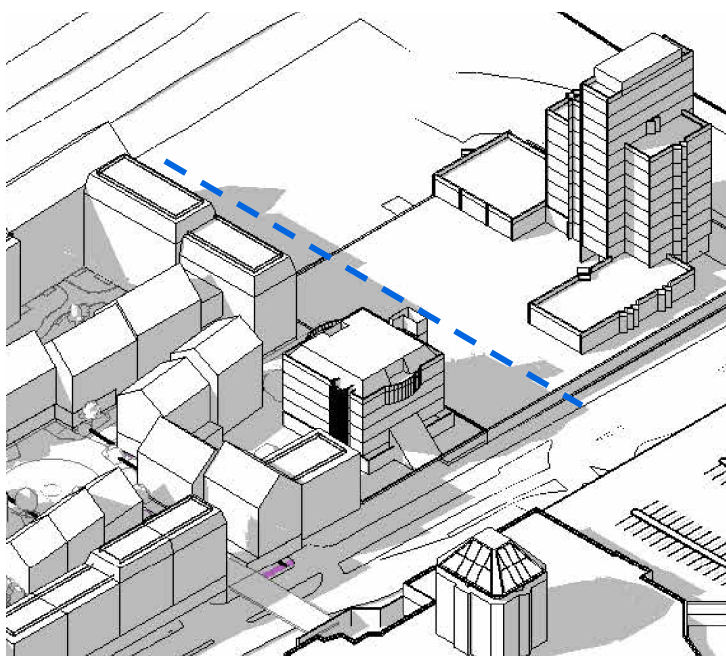
Athugasemdir hagaðila í Kringlunni

2. Þinglýstir eigendur Kringlunnar 7

Eigendur gera athugasemd við hæðir húsa á lóðarmörkum Kringlunnar 5 og Kringlunnar 7. Hæðir húsa á lóðarmörkum eru 7 og 8 hæðir og varpa óþarflega miklum skugga yfir á lóð Kringlunnar 7. Þetta mikla skuggavarp yfir á lóð Kringlunnar 7 veldur því að birtuskilyrði þess reits sem byggingarnar varpa skugga á eru ófullnægjandi og hefur áhrif á gæði þess byggingareits sem næstur stendur og fyrirhugaður er í áfanga 2. Huga má betur að því hvernig áfangi 1 hefur áhrif á birtuskilyrði og gæði í áfanga 2.

Einnig er vakin athygli á því að vistgatan sem fyrirhugað er að tengist áfanga 2 getur ekki tengst áfanga 2 nema núverandi bygging sú er hýsir bílageymslu Kringlunnar 7 verði rifin og endurreist. Burðarvirki byggingarinnar er ekki hannað fyrir annað en núverandi notkun byggingarinnar segir til um.

Samkvæmt framansögðu mun hið nýja skipulag 1. áfanga Kringlusvæðisins hafa mikil áhrif á lóð eigenda að Kringlunni 7, svo ekki sé minnst á þá starfsemi þá sem fram fer í húsinu að Kringlunni 7. Mikilvægt er að allar breytingar á skipulagi svæðisins verði gerðar í nánú samráði við eigendur, einnig með þeirra hagsmuni að leiðarljósi. Eigendur áskilja sér allan rétt í því sambandi. Þá er óskað eftir samningaviðræðum við skipulagsyfirvöld til þess að tryggja hagsmuni eigenda í skipulagsferlinu.



Svar:

Á mörkum áfanga 1 og 2 eru byggingareitir í 4,5 m fjarlægð frá lóðamörkum og gert er ráð fyrir vistgötu milli bygginga beggja áfanga, sem verður til þess að skuggavarp á lóð Kringlunnar 7 er minna en ella. Hæðir húsa að þessari götu eru annars vegar 7 hæðir við Kringlumýrarbraut, ásamt hallandi þakhæð, og hins vegar 5 hæðir fyrir miðju lóðar, ásamt hallandi þakhæð, sem er sama hæð og á Sjóváhúsinu austast á mörkum milli áfanga. Breytingar verða gerðar á auglýstri deiliskipulagstillögu í kjölfar athugasemda þar sem þakform bygginga á norðvesturhluta lóðar verður endurmótað og hluta bygginga hliðrað svo skuggavarp verði minna.

Réttilega er bent á að vistgata getur ekki tengst áfanga 2 fyrr en til framkvæmda þess áfanga kemur. Í deiliskipulagstillögu fyrir áfanga 1 verður því tilgreint að umferð um vistgötu verði báðar áttir og útakstur verði sömu leið til baka þar til framkvæmdum við áfanga 2 verður lokið.

Með vinnustofum allra hagaðila á Kringlusvæðinu í mars 2023 var farið í samtal um væntingar allra hlutaðeigandi aðila til uppbyggingar í Kringlunni. Niðurstaða vinnustofa var m.a. sú að meiri sveigjanleika þyrfti fyrir áframhaldandi deiliskipulagsvinnu en fyrirbyggjandi rammaskipulag gæfi svigrúm til og að tryggja yrði aðkomu hagaðila með skýru samráði og verkefnastjórnun, með það að markmiði að hægt yrði að hefja uppbyggingu sem fyrst.

Í skipulagsferlinu hefur Reykjavíkurborg, sem og hönnuðir deiliskipulags sem unnið hafa að deiliskipulagi beggja áfanga, haldið lóðarhöfum Kringlunnar 7 upplýstum og ríkur vilji er til þess að svo verði áfram og ávallt sjálfsagt að hafa samband við verkefnastjóra Kringlusvæðis hjá Reykjavíkurborg ef þörf er á frekari upplýsingum. Því til viðbótar kemur svo undangengið auglýsingaferli, sem er lögformlegt ferli sem ætlað er að tryggja að allir þeir sem telja sig hagsmuna eiga að gæta hafi tækifæri til að koma með athugasemdir.

Framkvæmdir við uppbyggingu í áfanga 1, sem og nauðsynleg breytingin á Kringlugötu, munu óhjákvæmilega hafa mikil áhrif á nærliggjandi byggingar og verða framkvæmdaraðilar að vera í nánú samráði við alla hlutaðeigandi aðila á framkvæmdatíma.



Niðurstaða

Niðurstaða:

Lagt er til að auglýst deiliskipulagstillaga verði samþykkt með eftirfarandi breytingum:

1. Mörk skipulagssvæðis færð að lóðamörkum Kringlunnar 1-3 og Kringlunnar 5
- 2. Hús A4 færð fjær Listabraut og efsta hæðin inndregin á garðhlið
3. Hús D6 lækkað
4. Hús D7 færð sunnar
5. Stærðartafla, skuggavörp, skýringarmyndir, dagsbirtu- og vindgreiningar uppfærðar m.v. breytingar
6. Umferð um vistgötu verði í báðar áttir þar til áfangi 2 kemur til framkvæmda

- [Athugasemd frá Reykjavíkurborg](#)



Kringlan – áfangi 1 – Breyting á deiliskipulagi

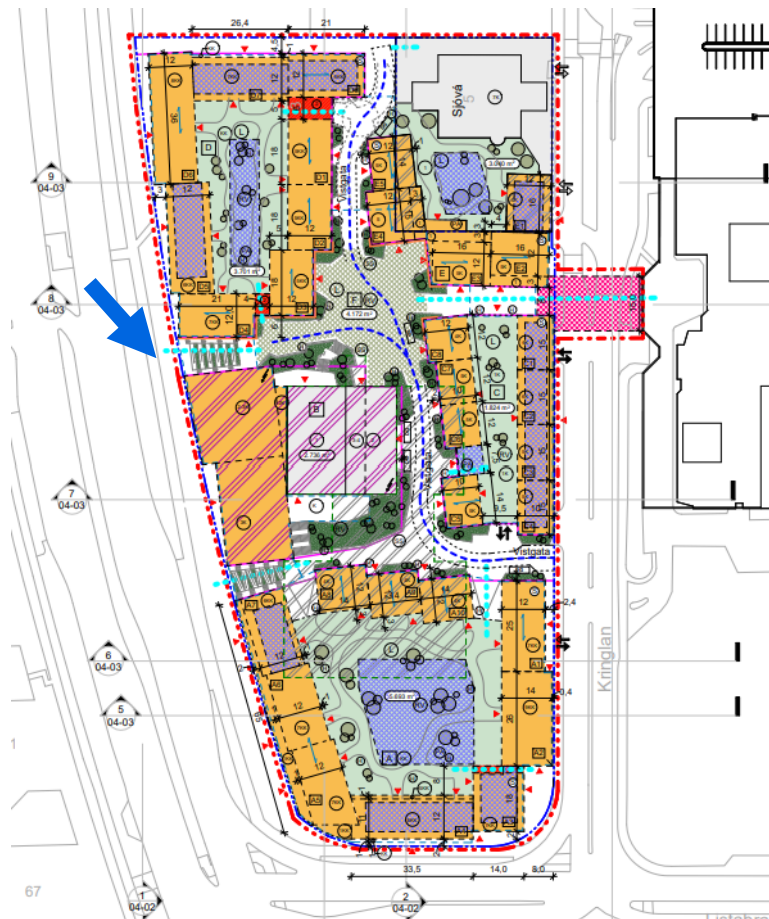
Breytingar eftir auglýsingu

Mörk skipulagssvæðis færð að lóðamörkum

Veghelgunarsvæði utan marka deiliskipulags



fyrir



eftir

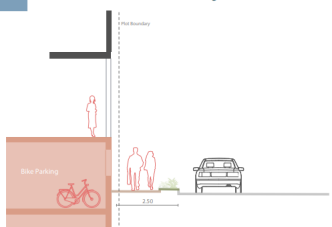
Hús A4 fært fjær Listabraut

_frekari leiðbeiningar um kantsónur í hönnunarhandbók

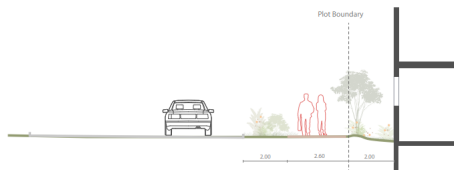
Íbúðarhúsnæði, jaðarsvæði með sökklí - 3



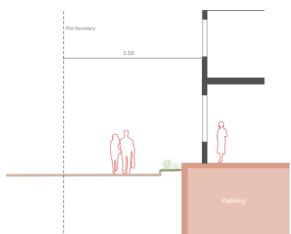
Íbúðarhúsnæði, jaðarsvæði með sökklí - 5



Íbúðarhúsnæði, jaðarsvæði með sökklí - 4

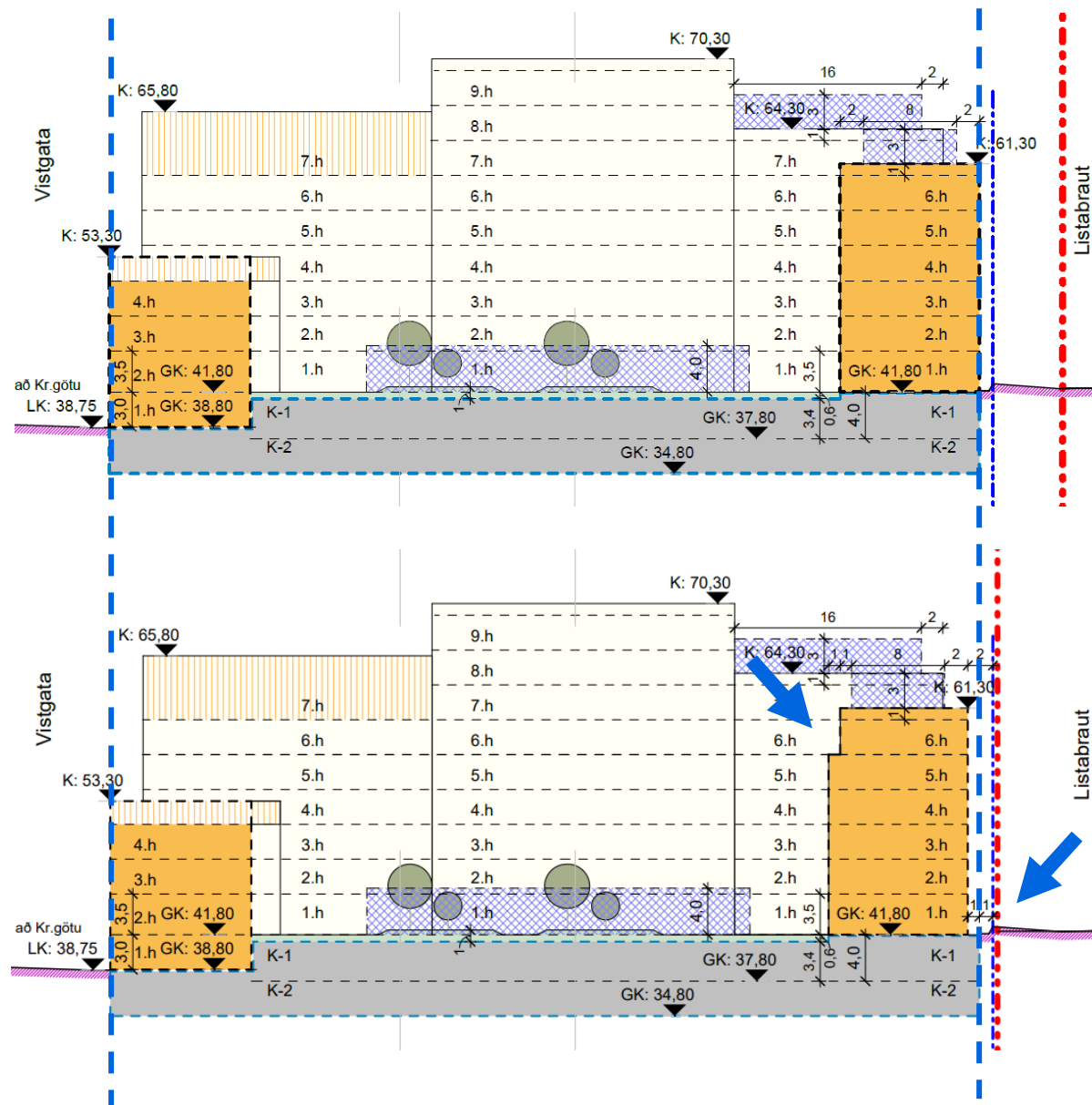


Íbúðarhúsnæði, jaðarsvæði með sökklí - 7



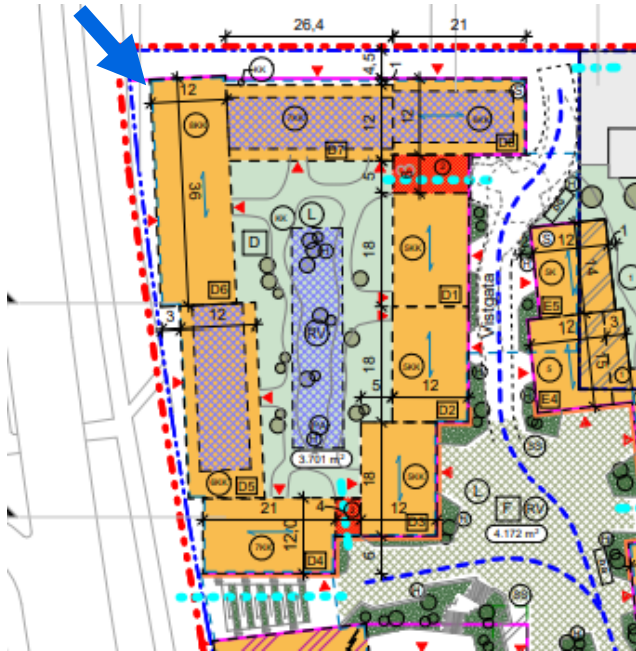
fyrir

eftir



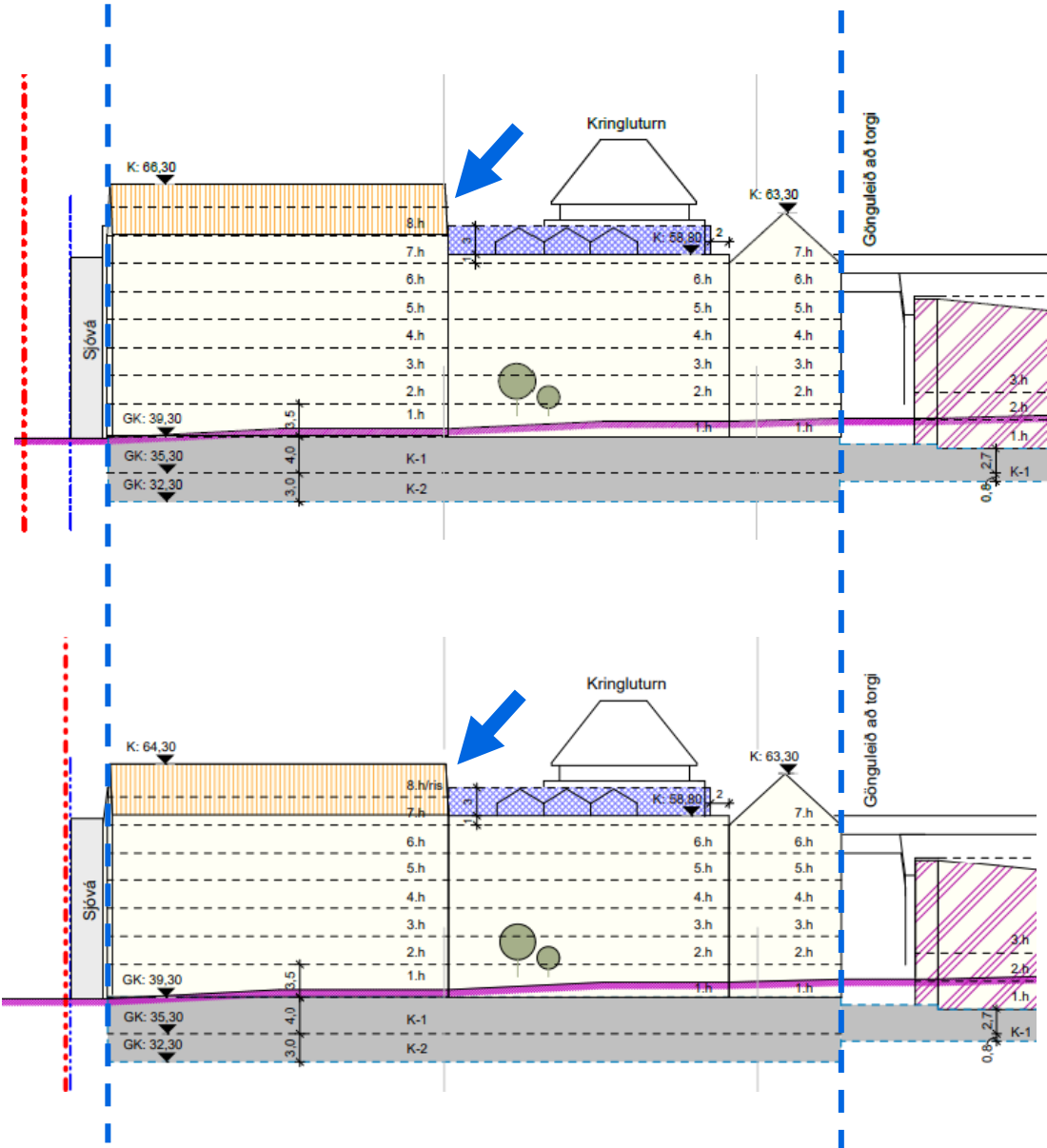


Hús D6 lækkað



fyrir

eftir



Hús D7 dregið inn frá götu

_skuggavarp minnkar lítillega

fyrir



eftir



Skráningartafla uppfærð

Kringlureitur Fasi 1
DSK - Stærðartafla 24.02.2025

Reitur	Lóðarstærð (m²)	Hæðir	Fjöldi íbúða	Íbúðir A rými (m²)	Atvinnurými nýjar bygg. (m²)	Núverandi byggingar ¹⁾ atv.rými (m²)	A og B rými ²⁾ byggingarmagn ofanjarðar (m²)	Nýtingarhlutfall ofanjarðar	A og B rými byggingarmagn neðanjarðar (m²)	A og B rými bygg.m. neðanjarðar í núv. byggingum (m²)	Byggingarmagn ofanjarðar + neðanjarðar A og B rými (m²)	Nhl. ofan- + neðanjarðar	Dvalarsvæði (m²)	Fjöldi bílastæða
A	5.693	4-9	168	16.500	0	0	18.570	3,26	10.350	0	28.920	5,08	3.381	Ath. núverandi bílastæði í Kringlunni 5 eru ekki meðtalin í samgöngumati fyrir nýja byggð (sbr.samgöngumat)
B	2.736	2-3	0	0	1.866	1.734	3.960	1,45	1.480	0	5.440	1,99	441	
C	1.824	4-5	80	4.750	1.610	0	7.375	4,04	1.610	0	8.985	4,93	1.121	
D	3.701	4-8	130	13.890	360	0	16.045	4,34	7.540	0	23.585	6,37	2.001	
E	3.040	4-5	40	3.950	750	5.031	10.146	3,34	530	375	11.051	3,64	826	
F	4.172	0	0	0	0	0	0	0,00	0	0	0	0,00	1.024	
Samtals:	21.166		418	39.090	11.351		56.096	2,65	21.510	375	77.981	3,68	8.794	376

fyrir

Kringlureitur Fasi 1
DSK - Stærðartafla 15.09.2025

Reitur	Lóðarstærð (m²)	Hæðir	Fjöldi íbúða	Íbúðir A rými (m²)	Atvinnurými nýjar bygg. (m²)	Núverandi byggingar ¹⁾ atv.rými (m²)	A og B rými ²⁾ byggingarmagn ofanjarðar (m²)	Nýtingarhlutfall ofanjarðar	A og B rými byggingarmagn neðanjarðar (m²)	A og B rými bygg.m. neðanjarðar í núv. byggingum (m²)	Byggingarmagn ofanjarðar + neðanjarðar A og B rými (m²)	Nhl. ofan- + neðanjarðar	Dvalarsvæði (m²)	Fjöldi bílastæða
A	5.693	4-9	168	16.480	0	0	18.550	3,26	10.350	0	28.900	5,08	3.381	Ath. núverandi bílastæði í Kringlunni 5 eru ekki meðtalin í samgöngumati fyrir nýja byggð (sbr.samgöngumat)
B	2.736	2-3	0	0	1.866	1.734	3.960	1,45	1.480	0	5.440	1,99	441	
C	1.824	4-5	80	4.750	1.610	0	7.375	4,04	1.610	0	8.985	4,93	1.121	
D	3.701	4-8	130	13.640	360	0	15.795	4,27	7.540	0	23.335	6,31	2.001	
E	3.040	4-5	40	3.950	750	5.031	10.146	3,34	530	375	11.051	3,64	826	
F	4.172	0	0	0	0	0	0	0,00	0	0	0	0,00	1.024	
Samtals:	21.166		418	38.820	11.351		55.826	2,64	21.510	375	77.711	3,67	8.794	376

eftir



Mælingar á sólarstundum á dvalarsvæðum uppfærðar

_endurútreikningur sólarstunda að meðtöldum almenningssrymum

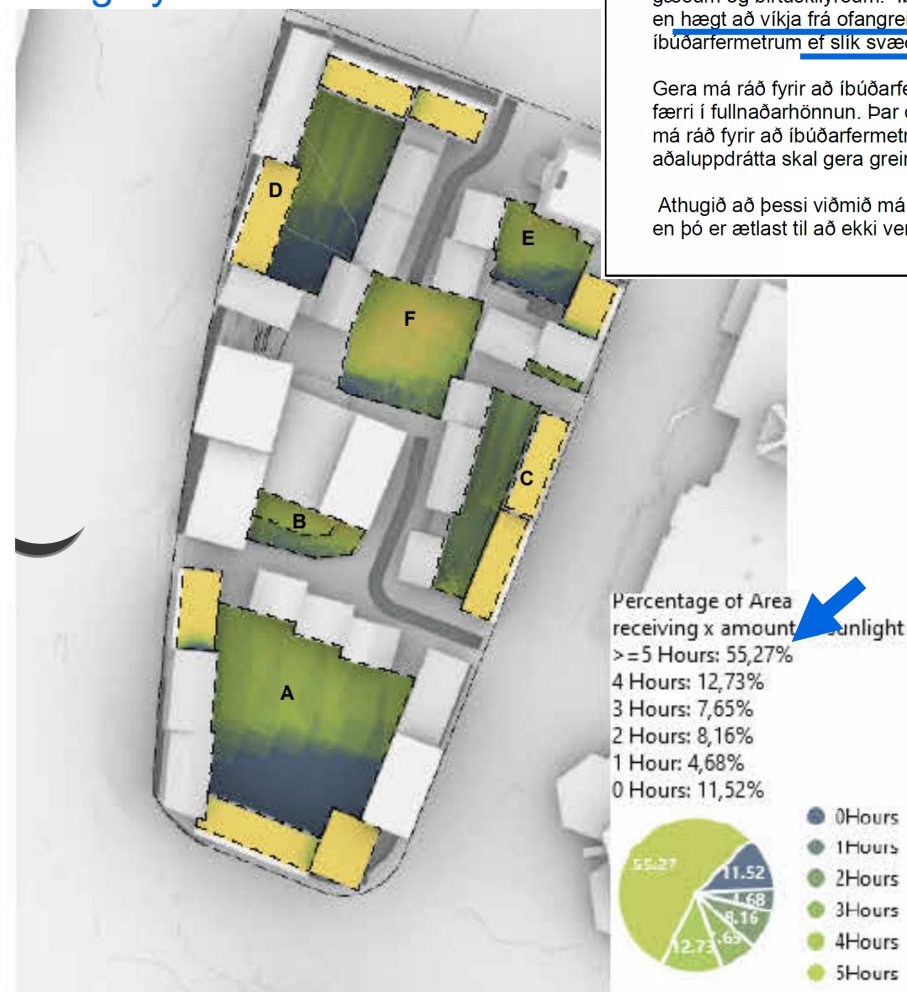
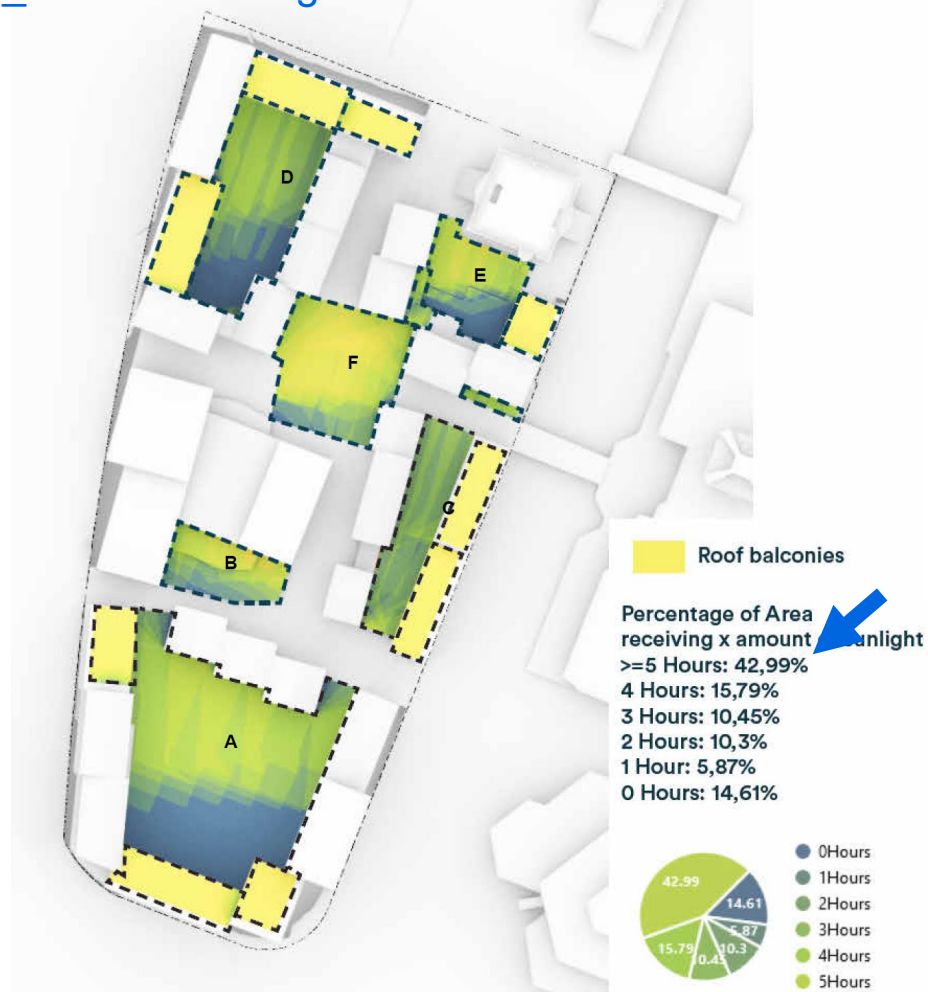
Dvalarsvæði og sólarstundir 1.mai 09:00-17:00

Dvalarsvæði miðast við 20% af íbúðarrými. Sólarstundir miðast við 1.mai frá klukkan 09:00-17:00

Á reit D nást ekki viðmið um fjölda fermetra, þó sólargæði eru góð á reit. Í þessu samhengi er hægt að horfa til almennings útisvæða í næsta nágrenni. Þar sem útisvæði á reit F og B eru gædd miklum veðurfarslegum gæðum og birtuskilyrðum. Íbúar geta hæglega nýtt sér þessi dvalarsvæði, en hægt að víkja frá ofangreindum viðmiðum um 20% dvalarsvæði af íbúðarfermetrum ef slík svæði eru í næsta nágrenni íbúðar.

Gera má ráð fyrir að íbúðarfermetrar skv. skilmálatöflu verði umtalsvert færri í fullnaðarhönnun. Þar dregst sameign frá íbúðarfermetrum og gera má ráð fyrir að íbúðarfermetrar dragist eitthvað saman. Við innlagn aðaluppdráttar skal gera grein fyrir dvalarsvæðum.

Athugið að þessi viðmið má mögulega útfæra á annan hátt en sýnt er hér, en þó er ætlast til að ekki verði dregið úr gæðum útisvæða.



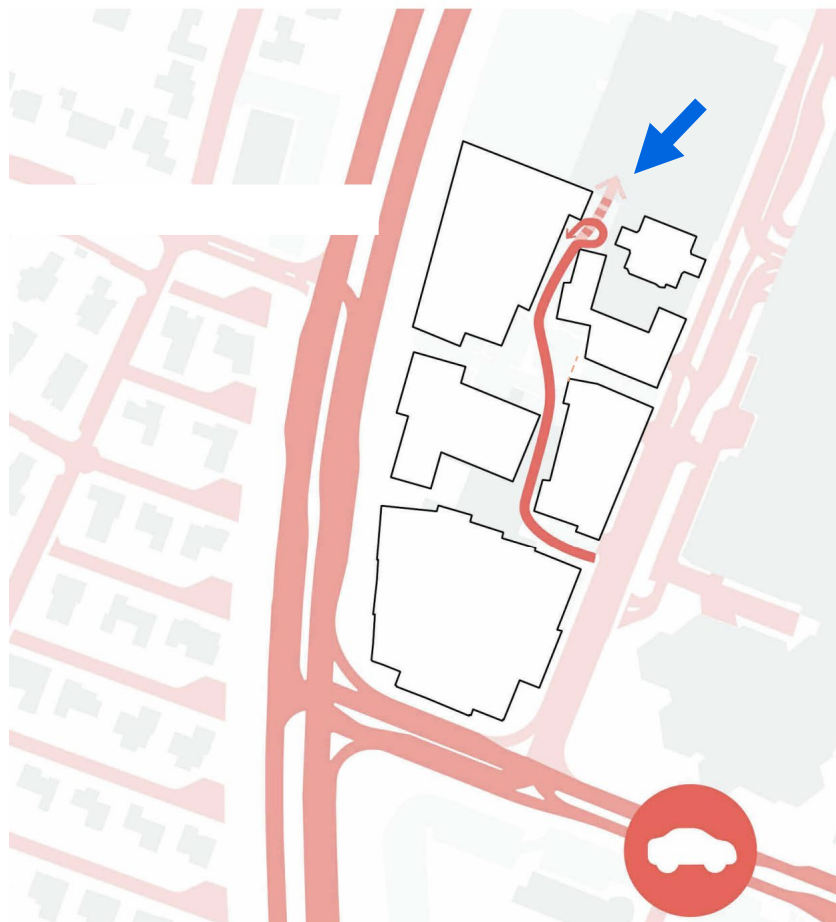
fyrir

Dvalarsvæði heild 8.794 m² (áætluð þörf 7.818 m²)

eftir

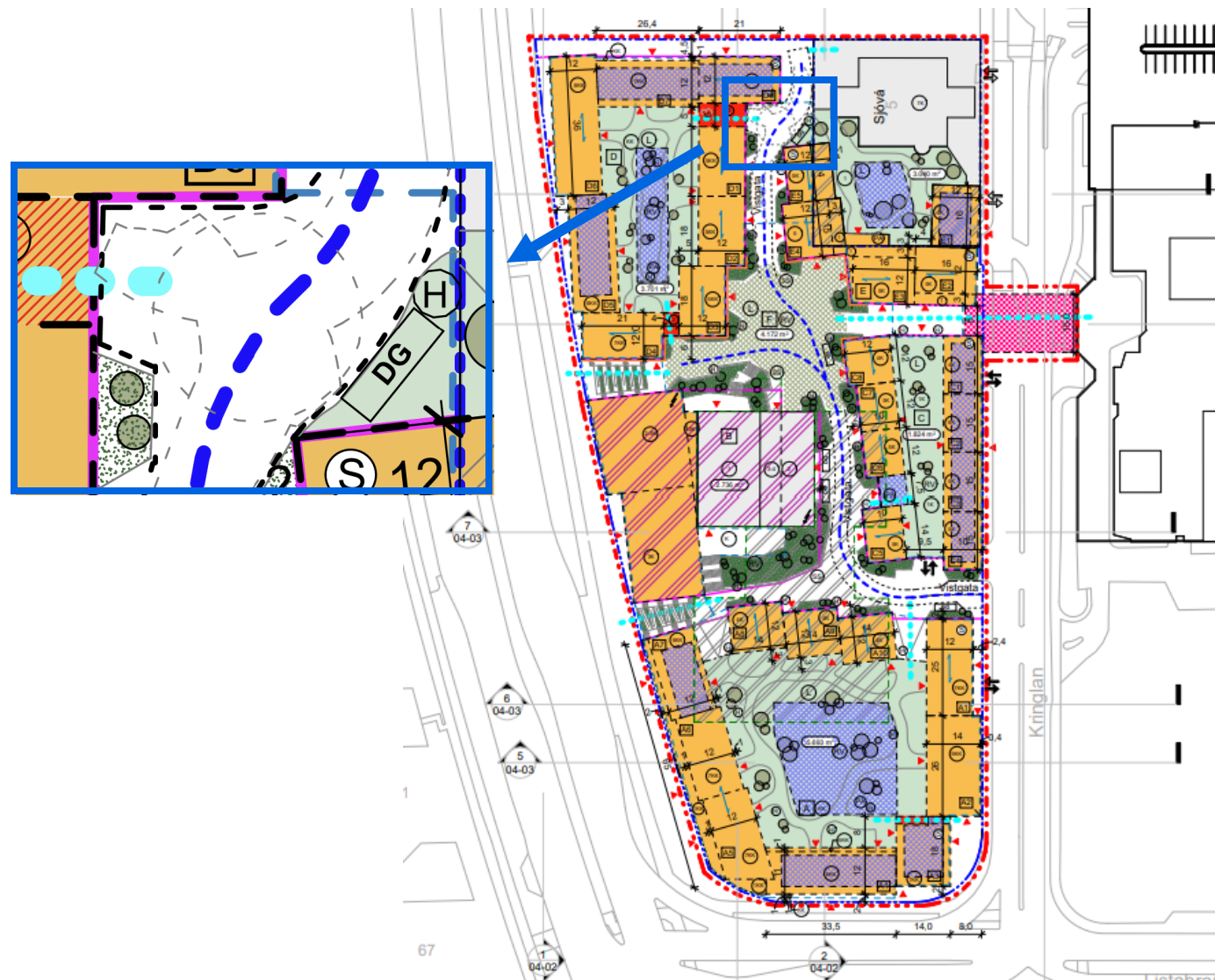
Dvalarsvæði heild 8.794 m² (áætluð þörf 7.818 m²)

Umferð um vistgötu verði í báðar áttir þar til 2. áfangi kemur til framkvæmda



Bílaumferð

Ekið inn í Kringlugötu frá Miklubraut í norðri og frá Listabraut í suðri. Vistgata liggur um hverfið, ekið inn frá Kringlugötu, einstefnuakstur með hámarkshraða 15km. Þar til að áfangi 2 verður lokið verður umferð um vistgötu snúið við og ekið inn og út af svæðinu á sama stað við Kringlugötu



Deiliskipulagsgögn

_greinargerð

_hönnunarhandbók á íslensku og ensku

_deiliskipulagsuppdrættir og skýringarmyndir

