

Kringlusvæði 1.áfangi deiliskipulag

Breyting á deiliskipulagi

Greinargerð og skilmálar



REITIR
FASTEIGNAFÉLAG

Ráðgjafar

Henning Larsen /THG

VSÓ

COWI

Vatnaskil

Verkís

Lendager

Örugg

05.02.2025

Efnisyfirlit

1.	Greinargerð	4
1.1	Inngangur	4
1.2	Aðdragandi	4
1.3	Fyrirliggjandi skipulagsáætlanir	4
1.3.1.	Svæðisskipulag	4
1.3.2.	Aðalskipulag	4
1.3.3.	Rammaskipulag	4
1.3.4.	Deiliskipulag	4
1.3.5.	Samningsmarkmið Reykjavíkurborgar	5
1.4	Kynning og samráð	5
1.4.1.	Samráð á rammaskipulagsstigi og deiliskipulagsgerð	5
1.4.2.	Kynning og samráð vegna deiliskipulagsbreytingar	5
1.4.3.	BREEAM Communities vottun	5
1.4.4.	Yfirlit yfir ráðgjafa	6
1.5	Skipulagsvæðið	6
1.5.1.	Afmörkun skipulagsvæðis	6
1.5.2.	Umhverfi skipulagsvæðis	6
1.5.3.	Núverandi byggingar á deiliskipulagssvæði 1. áfanga	6
1.5.4.	Umferð, almenningssamgöngur og aðkoma	6
1.5.5.	Ferðavenjuáætlun, ferðavenjur	6
1.5.6.	Núverandi bílastæði á Kringlusvæði	7
1.5.7.	Jarðvegur og grunnur	7
1.5.8.	Mengun í jarðvegi	7
1.6	Saga og verndarákvæði	7
1.6.1.	Saga uppbyggingar og skipulags	7
1.6.2.	Húsakönnun og varðveislumat	8
1.6.3.	Fornleifar	8
1.7	Veitur – lagnir – kvaðir	8
1.7.1.	Veitur og lagnir	8
1.7.2.	Núverandi kvaðir	9
1.8	Grunnvatn, ofanvatnslausnir og flóðamat	9
1.9	Breytingar á lóð og lóðarmörkum	10
1.10	Vistkerfisbreytingar	10
1.11	Mat á innbyggðu kolefni	10
1.12	Endurnýting, endurvinnsla og förgun	10
1.13	Meðhöndlun vatns	11
1.13.1.	Vatnsnotkun	11
1.14	Orkunotkun	11
2.	MEGINMARKMIÐ	11
3.	Lýsing tillögu að deiliskipulagsbreytingu – byggðarmynstur, borgarrými og gæði byggðar, samgöngur og lóðamál ...	12
3.1	Skipulagshugmynd Kringlusvæðis og deiliskipulagsbreyting 1. áfanga	12
3.2	Byggðarmynstur – uppbyggingarreitur og borgarrými	12
3.3	Gróður og vistlegt yfirbragð	13
3.4	Blágrænar ofanvatnslausnir	13
3.5	Dagsbirtuskilyrði og skuggavarp	14
3.6	Hljóðvist	14
3.7	Blönduð byggð íbúðarhúsnæðis og atvinnustarfsemi	14
3.8	Umferð og aðkomur	15
3.9	Bíla- og hjólastæði	15
3.10	Meðferð úrgangs	Villa! Bókamerki ekki skilgreint.
3.11	Brunavarnir	16
3.12	List í almenningssrymi	16
3.13	Nýjar lóðir og breyting lóðamarka	16
3.14	Breytingar á núverandi byggingum og kvöðum	16
3.15	Ný göngubrú yfir Kringlugötu	16
3.16	Breytingar á veitulögnum og dreifistöðvum	16
3.17	Tenging skipulagssvæðis við aðliggjandi áfanga rammaskipulags	17
4.	ALMENNIR SKILMÁLAR	17
4.1	Almennt	17

4.2	Hönnun mannvirkja	17
4.3	Mæliblöð og hæðarblöð	17
4.4	Byggingarreitir og áherslur uppbyggingar	17
4.4.1.	Byggingarreitir	17
4.4.2.	Áherslur innan lóða skipulagsvæðis	18
4.5	Húshæðir, þök og hæðarkótar	18
4.6	Hámarksstærð byggðar innan uppbyggingarreita	19
4.7	Svalir, svalagangar og sérafnotahlutar	19
4.8	Götuþæð og virkar götuhliðar	19
4.9	Aðkoma, inngangar í byggingar og inngarðgarða	19
4.9.1.	Aðkoma innganga frá götuþæð að efri hæðum	19
4.9.2.	Aðgengi í bílakjallara	20
4.10	Útlit, yfirbragð og efnisval bygginga	20
4.11	Útlit, yfirbragð og frágangur garðsvæða innan uppbyggingarreita	20
4.12	Yfirborð, gróður og götugögn í göturými	20
4.13	Lýsing í götu- og almenningsrými	21
4.14	Skilti	21
4.15	Íbúðir	21
4.16	Bílastæði	21
4.17	Hjólástæði	22
4.18	Bruna- og öryggismál	22
4.18.1.	Bruna- og öryggismál - bílkjallarar og geymslur	22
4.19	Hljóðvist	23
4.20	Blágrænar ofanvatnslausnir	23
4.21	Úrgangslausnir – geymsla og flokkun sorps	24
4.22	Loftgæði og loftræsing	24
4.22.1.	Loftgæði og loftræsing í bíla- og geymslurýmum í kjallara	24
4.22.2.	Búnaður í byggingum	24
4.23	Kvaðir	25
4.23.1.	Veitur - lagnir	25
4.23.2.	Kvaðir vegna bruna- og öryggismála	25
4.23.3.	Kvaðir vegna atvinnuhúsnæðis	25
4.24	Fornleifar	25
5.	YFIRLIT UPPBYGGINGAREITA	25
5.1	Skilmálatafla – skýringar	25
5.1.1.	Stærðir og íbúðafjöldi	25
5.1.2.	Lóð og nýtingarhlutfall	25
5.2	Sérákvæði reita	26
5.2.1.	Lóð A, íbúðarbyggð	26
5.2.2.	Lóð B, Menningarhús	26
5.2.3.	Lóð C, blönduð byggð	27
5.2.4.	Lóð D, blönduð byggð	27
5.2.5.	Lóð E, blönduð byggð	28
5.2.6.	Lóð F, götu og almenningsrými	28
6.	Heimildaskrá og fylgigögn	Villa! Bókamerki ekki skilgreint.

1. Greinargerð

1.1 Inngangur

Um er að ræða greinargerð vegna breytinga á deiliskipulaginu „Nýr Miðbær við Kringlumýrarbraut „ og var samþykkt í skipulagsnefnd Reykjavíkur 12. maí 1986 og borgarráði 13. maí 1986. Byggti það á eldra skipulagi frá 1982. Það skipulag náði yfir stærra svæði en fyrirbyggjandi breytt deiliskipulag gerir ráð fyrir. Skipulagsbreytingar nú ná yfir lóðir Kringlunnar 1-5 og fær skipulagið vinnuheimið Kringlusvæði 1. áfangi deiliskipulag.

1.2 Aðdragandi

Reitir fasteignafélag hf. í samstarfi við Reykjavíkurborg, hafa ákveðið að hefja vinnu við 1. áfanga deiliskipulagsbreytingar fyrir Kringlusvæðið, en gildandi deiliskipulagsáætlunum fyrir svæðið í heild verður breytt í áföngum í samræmi við fyrirbyggjandi skipulagslýsingu fyrir svæðið og samþykkt rammaskipulag Kringlusvæðis. Deiliskipulagsvinnu 1. áfanga er nú hrundið af stað með það fyrir augum að hefja uppbyggingu og tryggja markvissa og heildstæða þróun Kringlusvæðisins til framtíðar.

Fyrir liggur verkefnis lýsing fyrir skipulagsgerð og umhverfismat skv. 1. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 (Kanon/ VSÓ), dags. 18. mars 2020, samþykkt 1. og 2. apríl 2020 í skipulags- og samgönguráði og í borgarráði, byggð á rammaskipulagi Kringlusvæðis, samþ. í borgarráði 28. júní 2018. (KANON, VSÓ, RVK, 2020)

Heiti verkefnisins er Kringlusvæði 1. áfangi deiliskipulag. Það tekur til skipulags íbúðar- og atvinnu- og menningarhúsnæðis á uppbyggingarreitum A, B, C, D, E og F sem mynda saman fyrsta skipulags- og uppbyggingaráfanga svæðisins. Sjá nánar skipulagsupprætti.

1.3 Fyrirbyggjandi skipulagsáætlanir

1.3.1. Svæðisskipulag

Svæðisskipulag fyrir höfuðborgarsvæðið, Höfuðborgarsvæðið 2040, var samþykkt og staðfest árið 2015. Í skipulaginu er m.a. lögð áhersla á sjálfbæra þróun. Þættingarhlutfallið sem stefnt er að er um 90% innan núverandi byggðar á höfuðborgarsvæðinu, sem þýðir að aðeins 10% nýrra íbúða verði byggð á nýjum svæðum aukna þéttingu byggðar og betri nýtingu innviða. Skipulagið fellur ágætlega að þeim áherslum. (Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins 2015-2040, 2015)

1.3.2. Aðalskipulag

Kringlusvæðið er innan borgarhluta 5 - Háaleiti – Bústaðir. Svæðið er merkt sem uppbyggingarreitur 52 fyrir nýja íbúðarbyggð (Kringlan) í AR2040. Landnotkun Kringlusvæðisins er miðsvæði M8 (Kringlan – Listabraut). Gert er ráð fyrir að íbúðum geti fjölgað verulega frá AR2030. (Reykjavíkurborg, Umhverfis- og Skipulagssvið, AR2040, 2022)

1.3.3. Rammaskipulag

Samkvæmt rammaskipulagi Kringlusvæðisins samþykkt í júní 2018, er í 1. áfanga gert ráð fyrir um 335 – 418 íbúðum ásamt atvinnuhúsnæði. Áætlað er að nýtt heildarbyggingarmagn ofan vöru- og samgönguhæðar verði 54.850 m² (til viðbótar við Kringluna 5). Töluleg markmið rammaskipulags eru leiðbeinandi og eru endurskoðuð í deiliskipulagsvinnu. Athygli skal vakin á að í deiliskipulagstillögunni hefur verið fallið frá hugmyndum svokallaðar samgönguhæðar undir öllu Kringlusvæðinu, ástæður þeirra ákvörðunar eru tilgreindar í 3.1 Skipulagshugmynd Kringlusvæðis og deiliskipulagsbreyting 1. áfanga. (KANON, VSÓ, RVK, 2018)

1.3.4. Deiliskipulag

Innan deiliskipulagsmarkana og við mörkin eru í gildi nokkrar deiliskipulagsáætlanir. Í gildi er deiliskipulag Kringlunnar, samþykkt 13.05.1986, með síðari breytingum, samþ. 4.7.1995 og 12.10.2012.

Gildandi deiliskipulagsáætlanir sem ná til 1. áfanga deiliskipulagsbreytingar eru eftirfarandi:

- Nýr Miðbær við Kringlumýrarbraut ásamt greinargerð samþ. í borgarráði 13. 5.1986 með síðari breytingum.
- Kringlan- Deiliskipulag samþykkt 04.07.1995
- Kringlan-Deiliskipulag v. Kringlan 5-7- samþykkt 12.10.2012
- Kringlumýrarbraut frá Miklubraut að Bústaðavegi - samþykkt 22.06.2017

Meðfram vesturjaðri deiliskipulagssvæðis er eftirfarandi deiliskipulag í gildi:

- Deiliskipulag Kringlumýrarbrautar á milli Miklubrautar og Bústaðavegar, samþ. í borgarráði 20.4.2017.

1.3.5. Samningsmarkmið Reykjavíkurborgar

Um uppbygginguna gilda samningsmarkmið Reykjavíkurborgar á uppbyggingarsvæðum, m.a. til að tryggja félagslega blöndun og til að stuðla að mismunandi búsetuformi og/eða eignarfyrirkomulagi. Sjá nánar samningsmarkmið Reykjavíkurborgar.¹ Samkvæmt samkomulagi milli lóðarhafa og Reykjavíkurborgar er gert ráð fyrir að 20% íbúða verði leiguíbúðir, íbúðir Félagsbústaða, stúdentaíbúðir, búseturéttaríbúðir eða íbúðir fyrir aldraða. Samkvæmt ofangreindu samkomulagi skulu Félagsbústaðir hf. hafa kauprétt að 5% íbúða á lóðinni. Sjá nánar samkomulag lóðarhafa og Reykjavíkurborgar.²

Til viðbótar við fjölbreyttan herbergjafjölda verður fjölbreytileika náð fram með breytileika í innra skipulagi og í heildarstærð íbúða í fermetrum talið. Skipulag lóðarinnar, með fjölbreyttum byggingarreitum og rúmum byggingarreitum gerir þetta mögulegt.

Með samkomulagi lóðarhafa og Reykjavíkurborgar er komið til móts við mat borgaryfirvalda um að vöntun sé á húsnaði af þessu tagi í borginni og viðkomandi borgarhluta. Búast má við að 5% íbúa búi í félagslegu húsnaði á reitnum, kjósi Félagsbústaðir að nýta kauprétt sinn, að framkvæmdum loknum.

1.4 Kynning og samráð

1.4.1. Samráð á rammaskipulagsstigi og deiliskipulagsgerð

Í rammaskipulagsvinnunni var haft samráð við umsagnaraðila og voru ábendingar teknar til athugunar og frekari rýni fyrir fyrirhugaða deiliskipulagsvinnu á Kringlusvæðinu. Haft var samráð við eftirtalda aðila: Skipulagsstofnun, Vegagerðina, Veitur, Minjastofnun, Slökkvilið höfuðborgarsvæðisins og Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur. Enn fremur viðeigandi svið og embætti Reykjavíkurborgar s.s. skóla- og frístundasvið, samgöngustjóra og Borgarsögusafn.

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

1.4.2. Kynning og samráð vegna deiliskipulagsbreytingar

Skipulagslýsing fyrir breytingu á deiliskipulagi áfanga 1,2 og 3 var auglýst frá 09.maí til 06.júní 2024. Athugasemdir og ábendingar voru lagðar fram fyrir umhverfis og skipulagsráð á fund þann 26.06.2024.

Þann 14. maí 2024 héldu Reitir opin kynningarfund á vinnslutillögu deiliskipulagsins. Skipulagshöfundar kynntu tillöguna og skipulagsfulltrúi kynnti skipulagslýsinguna fyrir svæði sem þá var í auglýsingu. Óskað var eftir endurgjöf frá fundargestum, bæði á fundinum og með rafrænum hætti eftir fundinn. Fjöldi ábendinga barst og fengu þær allar umfjöllun.

Við breytingu á deiliskipulagi 1. áfanga Kringlusvæðis hefur verið unnið eftir samráðsáætlun sem tekur m.a. til lögboðins samráðs skv. 12. gr. skipulagslaga 123/2010 og gr. 5.2 í skipulagsreglugerð. Í samráðsáætlun er því lýst með ítarlegum hætti hvernig leitað sé fanga eftir sjónarmiðum og tillögum íbúa, umsagnaraðila og annarra sem eiga hagsmuna að gæta. Samráðsáætlun þessi er gerð skv. kröfu vegna BREEAM Communities vottunar deiliskipulagsbreytingarinnar og fjallað er um í næsta kafla.

Drög að tillögu að breytingu á deiliskipulagi 1. áfanga Kringlusvæðis voru kynnt í skipulags- og samgönguráði þann 6. mars 2024. Endanleg tillaga að breytingu á deiliskipulagi verður kynnt í skipulags- og samgönguráði til staðfestingar í borgarráði áður en hún fer í lögformlegt auglýsingarferli. Að öðru leyti vísast í skipulagsreglugerð og samráðsáætlun.

1.4.3. BREEAM Communities vottun

Deiliskipulagsbreytingin verður vottuð skv. BREEAM Communities vottunarkerfinu en það er alþjóðlega viðurkennt matskerfi fyrir sjálfbært og vistvænt skipulag.

Vottunin felur í sér að skipulagið og skipulagsferlið er metið af óháðum matsaðila út frá skilgreindum viðmiðum sem byggja á alþjóðlega viðurkenndum markmiðum fyrir vistvæna byggð og sjálfbæra þróun. Aðstandendur skipulagstillögunnar þurfa að geta lagt fram tiltekin sönnunargögn til að uppfylla kröfur matskerfisins. Sjá nánar leiðbeiningarit BREEAM Communities. Kröfur skv. BREEAM Communities koma hvorki í stað eða eru andstæð þeim lögboðnu skyldum og kröfum gerð eru til deiliskipulagsgerðar skv. skipulagslögum nr. 40/2010 eða skipulagsreglugerð nr. 123/2013. Þær gera mun ítarlegri kröfur á að vandað sé til verka og sönnunargögn færð fyrir því að sjálfbærni sé fylgt eftir í hönnun skipulagsins og tryggja þannig gæði skipulagsins og byggðarinnar sem þar mun rísa.

Skipulagsuppráttur auk greinargerðar er hluti af sönnunargögnum sem sett eru fram til mats á einkunn skv. BREEAM Communities vottunarkerfinu. Af þeirri ástæðu er umfjöllun í greinargerð umfangsmeiri en venja er og vísað í stuðningsgögn.

1 Samningsmarkmið Reykjavíkurborgar á nýjum uppbyggingarsvæðum, samþykkt á borgarráðsfundi 31.1.2019

2 Samkomulag lóðarhafa og Reykjavíkurborgar. júlí 2024.

1.4.4. Yfirlit yfir ráðgjafa

- Henning Larsen architects /THG arkitektar: skipulagshönnuðir og höfundar að breytingu á deiliskipulagi.
- Henning Larsen architects landslags hönnun
- VSÓ Ráðgjöf: Verkefnaálgjafing skipulagsgerðar og umhverfismat, samráðsáætlun, samgöngumat, ferðavenjuáætlun, hljóðvistargreining, endurnotkunaráætlun, vistfræðimat, jarðvegsathuganir, ofanvatn, ástandsmat og burðarvirkisskoðun, mat á mengun, orkustefna, vatnsstefna /-áætlun, flóðaáættumat.
- COWI verkfræðistofa: Ráðgjafar skipulagsins og vottunaraðili fyrir BREEAM Communities vottun
- Vatnaskil Verkfræðistofa: Grunnvatn og ofanvatnslausnir
- Lendager: Hringrásarviðmið og CO2 útreikningar
- Verkís: Skilyrði um meðferð á bundnu kolefni við byggingaframkvæmdir

1.5 Skipulagsvæðið

1.5.1. Afmörkun skipulagsvæðis

Skipulagsvæðið nær að lóðarmörkum lóðanna við Kringluna 5 og 7 (til norðurs) og að Kringlugötu til austurs. Í suður nær það að Listabraut, og í vestur að Kringlumýrabraut sbr. skipulagsupprætti.

Núverandi lóðir skipulagsvæðisins eru Kringlan 1, sem er 18.878 m² að stærð og Kringlan 5 sem er 2.288 m² að stærð skv. úttefni lóðarblaði. Lóðunum verður deilt upp í 6 aðskildar lóðir, lóð A,B,C,D og E og F sem verður götu og almenningsrými og aðskilur lóðir, sjá betur afmörkun á deiliskipulagsupprætti.

1.5.2. Umhverfi skipulagssvæðis

Land Kringlusvæðis hallar um u.þ.b. 8 m frá suðri, niður til norðurs og liggur enn neðar við undirgöng frá Miklubraut. Svæðið er að mestu leyti manngert og innan þess eru nokkur stór mannvirki frá seinni hluta 20. aldar með tilheyrandi gatnakerfi og stórum bílþlönnum. Gott aðgengi er fyrir bíla, en aðgengi fyrir gangandi og hjólandi um svæðið er víða ábótavant.

Land rís hæst í u.þ.b. 43 m.y.s. í suðvesturhorni en fellur til norðausturs í u.þ.b. 35 m.y.s. Allt land svæðisins er hreyft og á lóðunum standa byggingar og umhverfis þær bílastæði. Syðsti hluti lóðar Kringlunnar 1 er grasi gróinn. Mörk skipulagsins liggja meðfram Kringlugötu og hallar landið niður á við um u.þ.b. 5 m frá gatnamótum Listabrautar til norðurs að Sjóvá. Í næsta nágrenni er gróid íbúðarhverfi Hlíðanna, Menntaskólinn við Hamrahlíð og Hlíðaskóli til vesturs handan Kringlumýrabrautar. Til suðurs handan Listabrautar er Verzlunarskólinn og skrifstofuhúsnæði. Innan Kringlusvæðis (seinni áfanga) eru Hús verslunarinnar til norðurs og til austurs verslunarmiðstöðin Kringlan og Borgarleikhúsið.

1.5.3. Núverandi byggingar á deiliskipulagssvæði 1. áfanga

Á svæðinu eru fjórar byggingar, þrjár á lóð Kringlunnar 1, og ein á lóð Kringlunnar 5. Á lóð Kringlunnar 1 stendur 5 hæða skrifstofubygging og fyrrum prentsmiðja Morgunblaðsins auk dreifistöðvar. Á lóð Kringlunnar 5 stendur 6 hæða bygging Sjóvá auk bílakjallara.

1.5.4. Umferð, almenningssamgöngur og aðkoma

Kringlusvæðið er vel tengt helstu stofnbrautum borgarinnar, Miklubraut og Kringlumýrabraut. Flestar aðalleiðir almenningssamgangna liggja um tvær megin stoppistöðvar á svæðinu. Í dag fara um 4.000 manns í eða úr strætó á þessum strætóstöðvum og er Kringlan fimmti stærsti tengipunktur strætósamgangna í Reykjavík.

Mikilvægar aðalleiðir gangandi og hjólandi umferðar liggja meðfram Kringlumýrabraut og Miklubraut. Stígatenging er um göngubrú yfir Miklubraut að Íþróttasvæði Víkings við Safamýri og leikskólans Álfaborg, einnig eru tengingar um gangbrautir á ljósastýrðum gatnamótum Miklubrautar og Kringlumýrabrautar. Á mótis við Hamrahlíð er ljósastýrð gangbraut yfir Kringlumýrabraut, einnig eru ljósastýrð gatnamót Kringlumýrabrautar og Listabrautar. Engir hjólastígar eða hjólaíðir eru til staðar ef frá er talinn hjólastígur vestan við Kringlumýrabraut, utan Kringlusvæðis.

Aðkoma bílumferðar að 1. áfangi deiliskipulagsbreytinga eru úr suðri frá Listabraut og úr norðri frá Miklubraut, með hægribeygju úr vesturátt og um undirgöng úr austurátt að vestari Kringlugötu. Gangstétt er beggja vegna Kringlugötu, merktar gangbrautir eru yfir götuna á nokkrum stöðum og norðaustan Sjóvárhúss er göngubrú yfir á bílastæðadekk við 2 hæð verslunarmiðstöðvar Kringlunnar, en að öðru leyti eru ekki samfelldar göngu- eða hjólaíðir innan svæðis deiliskipulagsbreytingar. Í jaðri svæðisins til vesturs og suðurs er samfelld gönguleið á borgarlandi og þaðan ljósastýrðar gönguleiðir á mótis við Listabraut og Hamrahlíð yfir Kringlumýrabraut. Ef frá er talin gangstétt við Kringlugötu er ekki um tengingar frá ytra stígakkerfi borgarinnar inn á deiliskipulagssvæðið.

1.5.5. Ferðavenjuáætlun, ferðavenjur

Ferðavenjuáætlun var unnin af VSÓ Ráðgjöf fyrir Reiti fasteignafélag vegna deiliskipulagsbreytinganna, og er áætlunin unnin samkvæmt kröfum BREEAM Communities 2012. Helsta markmið ferðavenjuáætlunarinnar er að stuðla að og hvetja til vistvænni ferðamáta, fjölbreytni í ferðamatavalkostum og draga úr ferðapörf. Bílferðum þarf að fækka og ferðum sem farnar eru gangandi, hjólandi eða með almenningssamgöngum þarf að fjölga til þess að markmið AR náist fyrir 2040. Í ferðavenjuáætlun eru settar fram aðgerðir sem stuðla að virkum ferðamátum, eins og að skipulag lóða ýti undir notkun virkra ferðamáta, boðið

verður upp á langtímahjólástæði fyrir íbúa og starfsfólk, og skammtíma hjólástæði verði nálægt inngöngum fyrir gesti. Einnig er gert ráð fyrir deilihjólum og stæði fyrir rafskutlur innan skipulagsvæðisins. Sjá Ferðavenjuáætlun VSÓ frá 2024. Þá er gert ráð fyrir að við hönnun göngu- og hjólaleiða innan hverfisins fylgi viðmiðum hönnunarhandbókar fyrir hjólreiðar, sem Efla vann fyrir Vegagerðina og sveitarfélög á höfuðborgarsvæðinu 2019. Skipulagið gerir ráð fyrir vist- og göngugötu innan hverfisins með aðgengi fyrir alla og því ættu flest svæði innan skipulagsins að uppfylla kröfur og viðmið um breidd göngu og hjólástiga.

1.5.6. Núverandi bílastæði á Kringlusvæði

Heildar bílastæðafjöldi innan Kringlusvæðisins er 2.451. Af þeim eru um 169 í bílgeymslum sem ekki eru aðgengilegar almenningi. Innan deiliskipulagssvæðis 1. áfanga eru um 326 bílastæði á yfirborði. Þau eru öllum opin og gjaldfrjáls. Auk þeirra eru bílastæði í kjallara Sjóvárhússins sem telja skv. samþykktum uppdráttum 49 bílastæði.

1.5.7. Jarðvegur og grunnur

Kringlumýrin var eiginlegt mýrlendi fram á tuttugustu öld, en var ræst fram í kringum miðja síðustu öld og byggðist á síðari hluta hennar. Kringlumýrin, einkum norðurhlutinn, var sérstaklega djúp mýri og stóð lengi óbyggð þess vegna. Niðurstöður sýna að almennt virðist sem klapparyfirborðið hækki til suðurs. Tvær gryfjur voru grafnar sunnan við Kringlunnar 1 árið 2020 og fannst fastur botn á 0,5 m dýpi, eða í kóta ca. 38. Grunnvatn var sýnilegt við klappar yfirborð. Jarðlög á því svæði eru fyllingarefni, grús og drenmöl. Úr jarðvegsathugun frá 1997 er ein borhola við Kringlumýrarbraut við norð-vestur enda skipulagssvæðisins. Í henni var klöppin í kóta 34,2, eða í 4,5 m dýpi. Ofan á klöppinni er sandur og mól og þar ofan á 3 m djúpt lífrænt lag (mold og mór). (VSÓ ráðgjöf, 2020)

Vegna landhalla niður til sjávar frá suðri til norðurs má búast 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 og þaðan í fráveitukerfi Veitna í blandað kerfi.

Gert er ráð fyrir að hugað verði sérstaklega að því að grunnvatnsstraumar verði leiddir framhjá svæðinu með þeim hætti að ekki komi til sértækrar dælingar á vatni umfram það sem nú er.

Sjá nánar . Kringlan – Breyting á deiliskipulagi, Jarðvegsrannsóknir, minnisblað frá VSÓ ráðgjöf frá 15. september 2020 og Kringlan, Grunnvatn og ofanvatnslausnir í 1. Áfanga deiliskipulags, Vatnaskil, september 2022 VSÓ. Kringlureitur , Áfangi Frárennslis- og mengunaráætlun

1.5.8. Mengun í jarðvegi

Framkvæmd hefur verið umhverfisrannsókn á svæðinu þar sem skoðuð var saga svæðisins og fyrri starfsemi, í þeim tilgangi að kanna hvort líkur séu á mengun á lóðinni.

Ekki er líklegt að mengun sé til staðar í jarðvegi á svæðinu. Niðurstaðan er byggð á grundvelli þess að jarðvegsskipti hafa farið fram á reitnum og starfsemi í gegnum tíðina og í núverandi húsnæði er ólíkleg til að valda jarðvegsmengun. Ólíklegt er að umferð á Kringlumýrarbraut hafi valdið mengun á svæðinu en þó er möguleiki á að olía hafi lekið ef umferðaróhöpp hafa valdið leka inn á svæðinu og hreinsun hafi verið ábótavant. (VSÓ, Kringlureitur 1. áfangi. Mat á mengun í Jarðvegi, 2024)

Almenn regla er að ef vart verður við mengun skal fylgja eftir leiðbeiningum í reglugerð um mengaðan jarðveg.

1.6 Saga og verndarákvæði

1.6.1. Saga uppbyggingar og skipulags

Kringlusvæðið og Kringlan eru nefnd eftir Kringlumýri sem var stórt opið beitaland fyrir búpening Reykvíkinga framan af 20. öldinni. Kringlumýrin náði allt frá suðausturhluta Rauðarárholts og vestur á Grensás. Sá hluti sem lengst af stóð óbyggður hét Mjóamýri og er í grófum dráttum það svæði sem hér er skilgreint sem Kringlusvæðið.

Upphaf byggðar á Kringlusvæðinu má rekja til hugmynda um nýtt miðbæjarsvæði sem var talið mikilvægt til að mæta þörf fyrir rými undir verslunarstarfsemi í borginni og varð þungamiðja í Aðalskipulagi Reykjavíkur 1962 - 1983. Svæðið er eitt fyrsta sérhæfða verslunar- og þjónustusvæðið sem skipulagt var utan við miðborg Reykjavíkur. Það var umkringgt annarri byggð og umferðaræðum sem höfðu byggst upp áratugina á undan.

Gert var heildstætt deiliskipulag fyrir Kringlusvæðið sem var samþykkt í Skipulagsnefnd Reykjavíkur 12. maí 1986 og Borgarráði 13. maí 1986. Byggði það á eldra skipulagi frá 1982. Enn fyrr, árið 1975 hafði verið samþykkt deiliskipulag fyrir svæðið, sem þá var kallað Kringlubær, þar sem gert var ráð fyrir þéttri byggð verslunarhúsa með yfirbyggðum götum.

1.6.2. Húsakönnun og varðveislumat

Gerð var húsakönnun árið 2006 á vegum Minjasafns Reykjavíkur (Húsakönnun, Kringlan – Listabraut - Kringlumýrarbraut – Miklabraut, skýrsla nr. 133). Skv. henni telst ekkert hús á Kringlusvæðinu hafa gildi til sérstakrar varðveislu út frá sjónarmiðum minjavörslu um listrænt og byggingarsögulegt gildi.

Haft var samráð við Minjastofnun Íslands í tengslum við vinnu rammaskipulags Kringlusvæðis. Það er mat MÍ að fyrirbyggjandi húsakönnun er í fullu gildi. Skv. fyrirbyggjandi húsakönnun eru m.ö.o. engin ákvæði sett um verndun bygginga eða annarra mannvirkja innan þess svæðis sem deiliskipulagsbreyting 1. áfanga nær til (Húsakönnun Kringlan-Listbraut-Kringlumýrarbraut-Miklabraut, 2006)

Við deiliskipulagsgerð voru framkvæmdar ítarlegar úttektir á ástandi núverandi bygginga á lóð Kringlunnar 1. Markmið úttekta var að fá niðurstöðu í hvernig mögulega mætti endurnýta byggingarnar í framtíðinni og hvernig skyldi nálgast það verkefni. Ástand bygginga og burðarvirkis var kannað. (VSÓ, Ástandsmat Bygginga og möguleikar varðandi burðarþol, 2024) Niðurstöður bentu til að ráðast þyrfti í miklar endurbætur og styrkingar skrifstofubyggingar Kringlunnar 1 ætti hún að þjóna nýju hlutverki íbúðarbyggðar og standast nútíma kröfur og staðla. Í því samhengi var skoðaður sá möguleiki að skrifstofuhluti byggingarinnar yrði tekin niður, og steypuvirki mögulega endurnýtt í hleðsluveggi, eða til annarskonar landslagsmótunar á staðnum. (VSÓ, Endurnotkunar og niðurrifsáætlun, 2023)

Í sameiginlegri ákvörðun framkvæmdaraðila og borgarinnar var ákveðið út frá niðurstöðum ástandsmats og burðarvirkisskoðunar Kringlunnar 1, að hábygging (pressusalur) og vesturvængur byggingar væri mögulega til þess fallinn að endurnota áfram. Byggingarnar eru að mestu úr sterku steypuvirki, og að halda í þann hluta gæti minnkað kolefnisspor. (Lendager Ísland, Hringrásarviðmið og CO2 útreikningar, 2023).

Prentsmiðjan gæti fengið nýtt hlutverk í skipulaginu sem menningarhús með fjölbreyttri starfsemi, bókasafni, heilsulind, möguleikum á tónlistar- og öðrum listviðburðum. Byggingin gæti einnig orðið að einskonar samkomustað hverfisins. Með þessari ákvörðun yrði stuðlað að styrkingu nærsamfélagsins, hverfinu sköpuð meiri sérstaða og það glætt fjölbreyttu mannlífi. Byggingin stæði einnig upp sem ágætis minnisvarði liðins tíma og styrkti anda hins nýja hverfis.

Sjá betur fylgigögn, Kringlan 1 Endurnotkunaráætlun uppfært ágúst. 2023 unnið af VSÓ, Ástandsmat og burðarvirki Kringlan1 unnið af VSÓ 2024, Álit Minjastofnunar um varðveislugildi bygginga, Húsakönnun. Kringlan - Listabraut – Kringlumýrarbraut, Kringlan reitur B og C Hringrásarviðmiði og CO2 útreikningar október 2023).

1.6.3. Fornleifar

Skv. byggðakönnun sem unnin var á vegum Borgarsögusafns Reykjavíkur (skýrsla nr. 164 2014) eru engar þekktar fornminjar á svæði deiliskipulagsbreytingar þessarar. Minjastofnun Íslands telur fornleifaskráningu á Kringlusvæðinu vera fullnægjandi, en komi í ljós fornminjar undir yfirborði jarðar í tengslum við framkvæmdir skal stöðva verkið og skýra stofnuninni frá fundinum svo fljótt sem unnt er sbr. 24. grein laga um menningarminjar nr. 80/2012.

1.7 Veitur – lagnir – kvaðir

1.7.1. Veitur og lagnir

Undir vestari Kringlugötu er 1000 mm steinsteypt frárennislögn sem þjónar vestari hluta Kringlusvæðisins og hluta Leitahverfis, þess hluta sem er vestan við Efstaleiti. Hún tengist frárennislögnunum sem liggja utan deiliskipulagssvæðisins, samsíða Miklabraut áfram í 1200 mm steinsteypta lögn undir Miklabraut og þaðan í dælustöð við Kirkjusand.

Lögnin liggur fremur grunnt undir yfirborði vestari Kringlugötu í norður að Sjóvá, Kringlunni 5, til suðurs. Það dýpkar á lögn eftir því sem land rís til suðurs. Það þarf að huga vel að lögn í öllum framtíðarundirbúningi þegar lækka þarf yfirborð Kringlugötu vegna fyrirhugaðra framkvæmda og brúun götu frá skipulagsvæði yfir í Kringluna verslunarmiðstöð. Gert verður ráð fyrir að lækka yfirborð götu við Sjóvá og að húsi A1 á lóð A, sjá nánar skipulagsupprættir sneiðmyndir.

Undir vestari Kringlugötu eru einnig tvær 250 mm hitaveitulagnir, 250 mm vatnsveitulögn og 11 kW háspennustrengur. Á Kringlusvæðinu öllu eru alls sex dreifistöðvar rafmagns, sumar hluti af núverandi byggingum og er ein þeirra innan svæðis 1. áfanga deiliskipulagsbreytingar.

Í rammaskipulagi var gert ráð fyrir að færa lagnir skólps og kalds vatns úr vestari Kringlugötu yfir í eystri Kringlugötu. Við nánari greiningu og kostnaðarmati á þeim framkvæmdum þótti umfang, röskun og kostnaður framkvæmda ekki forsvaranlegur í nýju skipulagi. Því var alfarið fallið frá þeim fyrirætlunum og ákveðið að nálgast útfærslu vegna fráveitu á nýjan hátt í skipulagsgerð þessari.

Í frárennislísaætlun sem unnin var fyrir svæðið kemur fram að *afrennslí vegna úrkomu með 100 ára endurkomutíma sem stendur í sex klukkustundir mun ekki auka álag á nærliggjandi fráveitukerfi af völdum þeirrar uppbyggingar sem fyrirhuguð er á reitnum m.v. það sem nú er þar.* (VSÓ, Kringlureitur 1. áfangi. Frárennislis- og mengunaráætlun, 2024)

Skv. minnisblaði Veitna frá 2024 kemur fram að stofnar kringum svæði eru sverir og ekki eigi að vera vandkvæði að fæða nýja byggð með heitu eða köldu vatni né fráveitu.

1.7.2. Núverandi kvaðir

Í gildi eru mæliblöð 1.723.3 (fyrst gefið út 18.8.1987, síðast breytt 2.4.1993) fyrir Kringluna 5 og 1.723.5 (fyrst gefið út 25.4.1988, síðast breytt 2.4.1993) fyrir Kringluna 1 (1 – 3).

Skv. lóðablaði 1.723.3 eru eftirtaldar kvaðir tilgreindar:

- *Kvöð um gangstíg og almenna gönguumferð meðfram lóðamörkum norðan byggingar K5*
- *Kvöð um 37 bílastæði í kjallara hússins*
- *Kvöð um umferð fyrir Kringluna 1 – 3 í suðurmörkum lóðar.*
- *Kvöð um gróft og jarðstreng R.R. í suðurmörkum lóðar.*

Skv. lóðablaði 1.723.5 eru eftirtaldar kvaðir tilgreinda:

- *Kvöð um hljóðmön í vesturmörkum lóðar að Kringlumýrarbraut sbr. samþ. skipulagsnefndar 3.2.1992.*
- *Kvöð um jarðstrengi vegna umferðarljósa í suðurmörkum lóðar að Listabraut.*
- *Kvöð um dreifistöð R.R. sbr. samning nr. 18179/84, dags. 1.6.1984.*
- *Kvöð um jarðstreng og gróft R.R. þvert yfir lóð og þaðan upp til norðurs, norðan Prentsmiðju*
- *Kvöð um umferð fyrir Kringluna 5, sunnan við lóðamörk Kringlunnar 5.*
- *Kvaðir um bílastæði í samræmi við samþykktir byggingarnefndar í austurjaðri lóðar meðfram Kringlugötu.*
- *Kvöð um að engin mannvirki megi gera á merktri ræmu, þar megi aðeins gera ráð fyrir bílastæðum og trjágróðri.*

Allar þessar kvaðir falla niður með gildistöku deiliskipulagsbreytinga að höfðu samráði við hlutaðeigandi aðila og nýjar kvaðir settar inn eftir því sem við á.

1.8 Grunnvatn, ofanvatnslausnir og flóðamat.

Kringlusvæðið er nú þegar mannert að nær öllu leyti og stórum hluta regnvatns er veitt beint í fráveitukerfið, en blandkerfi er á svæðinu. Einungis lítil hluti þess er grænn og veitir yfirborðsvatni niður í jarðveg. Grunnvatn rennur frá suðri til norðurs um Kringlusvæðið en svæðið er talið henta aðeins sæmilega til írennslis í grunnvatn, eiginleikar til írennslis versna eftir því sem norðar dregur á Kringlusvæðinu en eru sæmilegir á deiliskipulagssvæðinu. Undir jarðvegi er lekt grágryti og dýpi á grunnvatn um 4 - 5 m frá yfirborði eða í kóta u.þ.b. 35-38. Undir Sjóvárhúsinu og norðan megin við skipulagssvæðið er svæði sem hentar illa til írennslis í grunnvatn. (VSÓ, Kringlan-Breyting á deiliskipulagi jarðvegsrannsóknir, 2020)

Það er markmið Reykjavíkurborgar og Veitna að alls staðar þar sem verið er að byggja upp ný svæði verði notaðar blágrænar ofanvatnslausnir og þá sérstaklega þar sem blandkerfi er til staðar og svæði er langt frá viðtaka (sjó). Markmiðið er m.a. að draga úr áhrifum aukinnar úrkomu vegna loftslagsbreytinga og að núverandi fráveitukerfi geti annað þéttingu byggðar. Að höfðu samráði við Veitur kom fram ósk fyrirtækisins að gerðar verði sömu kröfur til ofanvatnslausna á Kringlusvæðinu og annars staðar og að bæði verði reynt að draga úr vatnsmagni í fráveitu sem og álagstoppum. Einnig hafa Veitur íhugað að gera aðskild kerfi fráveitna samhliða framkvæmdum. Ekki er vítað hversu hratt grunnvatn rennur frá svæðinu og því ráðlegt að hanna ofanvatnslausnir aðallega með tilliti til aukinnar uppgufunar, til að geyma vatn með minni áherslu á írennslis í grunnvatn. Huga þarf vel að því að draga sem mest úr viðbótarálagi á fráveitukerfið.

Í skýrslu Vatnaskila sýna útreikningarnir að hægt verði að ná markmiðinu um að draga úr ofanvatni á svæðinu með 20% hlutfalli grænna svæða af flatarmáli byggingareita, með auknu hlutfalli grænna svæða má hins vegar draga enn frekar úr álagi. Greint hefur verið frá mismunandi vatnspörf gróðurs ásamt þáttum sem mikilvægt er að hafa til hliðsjónar við hönnun grænna þaka. Niðurstöður greininga benda til þess að æskilegt væri að miðla afrennslis af þéttum flötum til grænna svæða en umframvatni í flóðtöppum af þéttum flötum væri miðlað til fráveitukerfis Veitna. Samkvæmt niðurstöðu útreikninga á útfærslum ofanvatnslausna á skipulagssvæðinu er áætluð heildar holrým fyrir blágrænar lausnir er um 1.000 m³ sem er meiri en áætlað langtímaálag miðað við 100 ára endurkomutíma og 6 klst. varanda, sem er um 990 m³ eða 46 mm jafndreift yfir reitinn. Af því má leiða að lóðin nái í ofangreindum tilfellum að afvatna sig án þess að þurfa að reiða sig á fráveitukerfi.

Samantekin niðurstaða greiningar á flóðaáættu með mótvægisáðgerðum er eftirfarandi:

Grunnvatn er talið fylgja landhalla og hanna þarf kjallara þannig að álag frá grunnvatni valdi ekki tjóni á mannvirkjum. Gert er ráð fyrir að hætta sé á að vatn safnist fyrir á torgi á Kringlureitnum, fyrsta áfanga. Miðað við fyrirliggjandi skipulag er stefnt að því að setja niðurgrafið söfnunarsvæði til að taka við vatni sem safnast á torginu sem mótvægisáðgerð við því.

Sjá nánar fylgigögn, (VSÓ, Kringlureitur, 1. áfangi, Flóðaáættumat, 2024) (VSÓ, Kringlureitur 1. áfangi. Frárennslis- og mengunaráætlun, 2024) (Vatnaskil. Grunnvatn og ofanvatnslausnir í 1. áfanga deiliskipulags, 2022)

1.9 Breytingar á lóð og lóðarmörkum

Fyrirhugað er að lóðunum Kringlan 1 og 5 verði deilt upp í 5 aðskildar lóðir uppbyggingarreita og eina aðskilda lóð götu- og almenningsrýmis sem aðskilur lóðir. Ný lóðarmörk koma fram á skipulagsuppdraetti en endanleg lóðarmörk munu koma fram á mælibleiði í framhaldi af gildistöku skipulagsins.

1.10 Vistkerfisbreytingar

Fyrir liggur vistfræðimat og vistfræðistefna fyrir deiliskipulagsbreytinguna. Tilgangur matsins var m.a. að greina mikilvæga vistfræðilega eiginleika og áhrif skipulagsbreytingarinnar á vistfræðilega þætti.

Yfirborð reitsins er í dag að langmestu leyti manngert eða útgrafið og búið er að jarðvegsskipta töluvert miklu af gömlu mýrinni (Kringlumýri) sem var ræst fram um miðja síðustu öld. Þar eru nokkur stór mannvirki með tilheyrandi gatnakerfi og gagnstéttum og stórum malbikuðum bílaplönnum/bílastæðum. Runna- og trjágróður er á afmörkuðum svæðum eða í beðum meðfram húsum, við innganga í hús og við bílastæði og götu ásamt samfelldri mjórri grasflöt í jafri suðvestur hluta reitsins. Við náttúruskoðun kom í ljós að flestar tegundir plantna eru dæmigerðar garðplöntur af erlendum uppruna en þó eru þar nokkrar íslenskar tegundir (ilmbjörk, ilmreynir, íslenskur einir og loðvíðir). Alls fundust 104 tré, mest ilmbjörk og bergfura, ásamt nokkrum runnategundum og einstaka blómplöntum. Þar er lítið hlutfall trjáa- og runnategunda sem nýtast fuglum í fæðuleit, eingöngu reynitegundir og toppar og selja. Eingöngu varð vart við nokkra fugla á lóð leikskólans, líklega þresti. Jarðvegisdýr, skordýr og annað lífríki á svæðinu er ekki þekkt, en gert er ráð fyrir frekar fátæklegu lífríki þar sem jarðvegur er rýr og gróðurreitir litlir.

Uppbyggingin hefur í för með sér að gróður á reitnum mun fara forgörðum. Hluti trjáa og runna á reitnum er hæfur til flutnings og gróðursetningar annars staðar á meðan hluta þeirra er óraunhæft að varðveita vegna lélegs ástands eða stærðar og þarf því að fella. Fuglalíf og annað lífríki mun leggjast af, a.m.k. tímabundið, en gert er ráð fyrir að mun fjölbreyttara lífríki með tilheyrandi vistkerfi muni byggjast upp með tímanum með stórauðnu hlutfalli grænna svæða og reita í gróskumiklum innigörðum, götu- og almenningsrýmum og á flötum þökum. Við val á tegundum trjáa og annarra plantna verður mun meiri áhersla flóru íslenskra tegunda, en nú er, en einnig á garðplöntur, sem mynda blóm og ber og laða til sín skordýr og fugla ásamt því sem annað smádyralíf, örverur, sveppir og annað lífríki mun byggjast upp innan reitanna, m.a. í jarðvegi. Hugað verður vel að jarðvegi og jarðvegisdýpt og blágrænum ofanvatnslausnum með söfnun og miðlun ofanvatns sem nýtist gróðri og öðru lífríki. (VSÓ, Vistfræði (LE 01 Ecology strategy), 2024)

1.11 Mat á innbyggðu kolefni

Umhverfis- og skipulagssvið fól Verkis hf. að setja fram tillögur að umhverfismiðuðum skilyrðum um meðferð á bundnu kolefni vegna leyfisskyldra byggingarframkvæmda sem hægt væri að beita við afgreiðslu á umsóknum um nýbyggingu, endurnýjun og endurbætur á húsnæði og umsóknir um niðurrif á eldra húsnæði. Skilyrðin fela í sér kröfu um að gerð sé lífsferilsgreining (e. Life Cycle Assessment, LCA) samhliða hönnun sem leggja skal til grundvallar ákvarðanatöku með það að markmiði að lágmarka kolefnisspor uppbyggingar. Umhverfisskilyrðin sem hér eru mótuð, falla að áætlunum og aðgerðum ríkisins og Reykjavíkurborgar í loftslagsmálum um að draga úr CO₂ losun í átt að losunarhlutleysi á næstu 17 árum.

Í tengslum við fyrirhugað niðurrif bygginga á lóð Kringlunnar 1 var gerð endurnotkunaráætlun. Magn byggingarefna og innbyggt kolefnisspor var metið ásamt því að bent var á möguleika á endurnotkun byggingarefna.

- Markmiðið var að lágmarka hráefnaöflun og úrgangsmýndun og styðja þannig við innleiðingu hringrásarhagkerfisins á Íslandi
- Lágmarka kolefnislosun sem verður vegna nýbygginga með því að endurnýta eldri byggingar og byggingarefni
- Viðhalda virði byggingarefnanna

Heildar kolefnisspor er Kringlunnar 1 er metið 2.247 tonn CO₂-íg. skv. niðurstöðu endurnotkunaráætlunar.

Skoðaðir voru möguleikar á því hvernig nýta mætti núverandi byggingar út frá þessum niðurstöðum. Gerð var ítarleg úttekt á ástandi og burðarvirki núverandi bygginga Kringlunnar 1. Niðurstaða þessarar könnunar leiddi til þess að ákveðið var að endurnýta hluta bygginganna, nánar tiltekið hluta gömlu prentsmiðjunnar. Kolefnisspor sem varðveitist með því að láta hluta af byggingarinnar standa er áætlað 142 tonn CO₂-íg.

Sjá nánar Endurnotkunar- og niðurrifsáætlun, Kringlan 1, ágúst 2023 (uppfært frá fyrri útgáfu) (VSÓ Ráðgjöf, 2023), Endurnotkunar- og niðurrifsáætlun vegna spennistöðvar, Kringlan 1, 9. nóvember 2023 (VSÓ Ráðgjöf, 2023) Ástandsmat bygginga og möguleikar varðandi burðarþol, febrúar 2024 (VSÓ Ráðgjöf, 2024)
Kringlan Hringrásarviðmið og CO₂ útreikningar Unnið fyrir Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar - Október 2023 (LENDAGER) Skilyrði um meðferð á bundnu kolefni byggingarframkvæmda (ID 357864) (Verkis)

1.12 Endurnýting, endurvinnsla og förgun

Stuðlað verður að endurnýtingu og endurvinnslu byggingarefna eins og hægt er og notast við ráðleggingar endurnotkunaráætlunar um meðhöndlun byggingarúrgangs sem unnin var samhliða deiliskipulagsbreytingunni. Horft er til stefnu um meðferð efna sem til falla við förgun byggingarefna vegna uppbyggingarinnar sem byggja m.a. á stefnu umhverfis og auðlindarráðherra í úrgangsmálum. (Stjórnarráð Íslands, 2021)

Leggja þarf áherslu á að lágmarka eins og kostur er úrgang og sóun og öllum stigum skipulags, hönnunar og uppbyggingar í samræmi við hugmyndafræði um hringrásarhagkerfi og leiðbeiningar þess efnis. Undir það fellur t.d. að leita lausna til að lágmarka og helst útrýma úrgangi á byggingartíma og auðvelda sem mest endurvinnslu og endurnýtingu byggingarhluta við lok líftíma þeirra.

Tekið verður mið af gildandi lögum og reglugerðum sem snerta fyrirhugað niðurrif byggingarinnar, m.a. sem og stefnumörkun stjórnvalda í hringrásarhagkerfinu og markmiðum sem sett eru fram í Vegvísi um vistvæna mannvirkjagerð 2030 (Alþingi, Lagasafn. Íslensk lög, Útgáfa 154b., 2024)

Niðurrif og förgun húsa er leyfis skyld framkvæmd og skal fylgja verklagsreglum Reykjavíkurborgar og gildandi byggingareglugerð. (Innviðaráðuneytið, 2024)

*Sjá nánar, Endurnotkunaráætlun og niðurrifsáætlun Kringlan 1 (VSÓ), Kringlan Hringrásarviðmið og CO2 útreikningar Unnið fyrir Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar - Október 2023 (LENDAGER).
Áhrif þessa hefur verið skoðað í tengslum við tillögu á breytingu á deiliskipulagi og áhersla er lögð á sjálfbæra nýtingu og meðhöndlun vatns innan skipulagssvæðis.*

1.13 Meðhöndlun vatns

Breyting á deiliskipulagi hefur í för með sér aukna vatnsnotkun og aukið magn skólps frá svæðinu. Loftslagsbreytingar geta haft áhrif á úrkomuákefð og aukið hættu á flóðum. Áhrif þessa hefur verið skoðað í tengslum við tillögu á breytingu á deiliskipulagi og áhersla er lögð á sjálfbæra nýtingu og meðhöndlun vatns innan skipulagssvæðis.

1.13.1. Vatnsnotkun

Með auknu byggingarmagni á lóð og íbúðarbyggð eykst neysluvatnsnotkun en stofnlagnakerfi Veitna ráða við þá aukningu. Þéttingarsvæði eru jákvæð að því marki að þau létta á ásókn í að brjóta nýtt land undir byggð nærri vatnsbólum. Til að lágmarka vatnsnotkun verða nýbyggingar með búnaði sem uppfyllir nýjustu kröfur um vatnsnotkun. Garðsvæði verða hönnuð þannig að ekki þurfi vökvun. (VSÓ, Kringlureitur, 1. áfangi, Vatnsstefna, 2024)

1.14 Orkunotkun

Fyrirkomulag byggðar og dýpt húskroppa hámarka dagsbirtu inn í íbúðir og dregur þannig úr lýsingarþörf. Notaðir verða sjálfbærir orkugjafa til upphitunar, til lýsingar og annarrar rafmagnsnotkunar á svæðinu (hitaveita og rafmagn). Að auki verður gripið til ákveðinna ráðstafana til að spara orku og draga þar með enn frekar úr losun gróðurhúsalofttegunda frá nýrri byggð. Skv. skilmálum verða græn þök á næstum 3000 fm af þakflötum, en græn þök hafa lægri U-gildi en hefðbundin þök. Gler skal vera tvöfalt loftfyllt einangrunargler, með U-gildi að hámarki 1,6 W/m²K, sem er töluvert lægra en byggingarreglugerð gerir ráð fyrir. Að lokum er gert ráð fyrir vélrænni loftræsingu í stórum hluta íbúða á svæðinu, en krafa er um varmaendurnýjun loftræsingar sé að lágmarki 80%.

Stefnt er að því að orkusparandi aðgerðir dragi umtalsvert úr losun á CO₂ umfram lágmarksaðgerðir skv. Byggingarreglugerð. Gerð var orkuáætlun þar sem reiknuð er grunnorkuþörf svæðisins og komið með tillögum að orkusparandi aðgerðum og hvernig þær draga úr kolefnislosun. Í orkuáætlun má sjá leiðbeinandi töflur að tillögum varðandi einangrun útveggja og glerja sem stuðla að orkusparnaði. Þær aðgerðir sem nefndar eru hér fyrir ofan með græn þök, tvöfalda loftfyllta glugga og varmaendurvinnslu í loftræsikerfum bindandi fyrir skipulagið.

Utanhúss lýsing og lýsing í sameiginlegum rýmum, svo sem í bílakjöllurum, verður með hámarks nýtni og orkusparandi LED lömpum. Við lýsingu verður eingöngu notast við lampa sem hleypa engu ljósi upp á við, sem eru sparneytnir og draga úr ljósmengun. Dregið verður úr lýsingu eftir miðnætti og mögulega verður lýsingin „snjöll“, dagsbirtustýrð, og að hreyfiskynjarar auki birtu þegar fólk á leið um upplýst svæði.

Lýsingarhönnun utanhúss er hugsuð til að tryggja íbúum og gestum öruggt og þægilegt umhverfi, hámarka orkunýtni, upphefja arkitektúr og lágmarka óvelkomna lýsingu og ljósmengun.

Við lýsingarhönnun skal fylgja viðurkenndum stöðlum og leiðbeiningum IST EN 13201-1,3&4: 2004; Götu- og veglýsing

2. MEGINMARKMIÐ

Meginmarkmið tillögunnar er að byggja upp fjölbreytt og aðlaðandi borgarumhverfi, með áherslur á skjólgóða garða, sterkt nærsamfélag og fanga einkenni Reykjavíkur. Þessi markmið falla ágætlega að markmiðum AR2040. Að uppbyggingu lokinni verði til ný aðlaðandi og eftirsóknarverð íbúðarbyggð með góðu aðgengi að nærþjónustu og vistvænum samgöngum. Umhverfið bjóði upp á fjölbreytt, sólrík og skjólsæl almenningssými með kaffi- og veitingahúsum og vinnustöðum í seilingafjarlægð.

- Á skipulagssvæðinu verði fjölbreytt, vandað og vistvænt búsetu- og atvinnuumhverfi með félagslega fjölbreytni, umhverfissvænan lífstíl, lýðheilsu og lífsgæði að leiðarljósi.

- Íbúðir verði fjölbreyttar að stærð og gerð og bjóði upp á félagslega blöndun í samræmi við húsnæðisstefnu og áætlun borgarinnar.
- Áhersla verði lögð á hágæða almenningssými og borgarmiðað gatnakerfi fyrir fjölbreyttan ferðamáta.
- Byggð móti umgjörð um skjólgóð og sólrík garð- og dvalarrými og örugg vistleg göturými.
- Gott samhengi við nærliggjandi borgarumhverfi og að nýtt sé sérstaða lóðarinnar m.a. nálægðin við Kringluna verslunarmiðstöð og þjónustuna sem þar er að finna.
- Með deiliskipulagsbreytingu 1. áfanga hefst mótun Kringlusvæðis framtíðarinnar, sem verði lífflegt borgarumhverfi og ljósberi nýbreytni á grundvelli leiðarljósa Aðalskipulags Reykjavíkur 2040.

Deiliskipulagsbreytingin verður stefnumarkandi heildarsýn fyrir uppbyggingu á svæðinu og tengsl þess við nærliggjandi svæði. Sett eru fram ráðandi sjónarmið, deiliskipulagsskilmálar skýra skipulagssjónarmið og er ætlað að tryggja að þau gangi eftir í uppbyggingu.

3. Lýsing tillögu að deiliskipulagsbreytingu – byggðarmynstur, borgarrými og gæði byggðar, samgöngur og lóðamál

3.1 Skipulagshugmynd Kringlusvæðis og deiliskipulagsbreyting 1. áfanga

Deiliskipulagsbreytingar fyrir svæðið í heild verða unnar í sex áföngum á grunni rammaskipulags, í samræmi við Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 og samþykktar skipulagslýsingar; Kringlusvæði Skipulagslýsing 1., 2. og 3. áfangi.

Breyting 1. áfanga gerir ráð fyrir verulegum breytingum á gildandi deiliskipulagsáætlunum varðandi helstu skipulagsatriði, s.s. byggðarmynstur, húshæðir, samgöngukerfi, landnotkun, nýtingarhlutfall, bílastæðafjöldi, lóðaafmörkun o.fl.

Tillaga að deiliskipulagsbreytingu endurspeglar meginhugmynd rammaskipulags, með þeim frávikum að fallið hefur verið frá fyrirætlunum rammans um samgönguhæð og færslu fráveitulagnar undir Kringlugötu vestri, í takt við ákvæði í skipulagslýsingu. Eftir ítarlega úttekt og heildarskoðun þeirrar framkvæmda, var það metið svo að þær aðgerðir myndu ekki þjóna heildarhagsmunum verkefnisins hvorki til lengri né skemmri tíma. Var það metið út frá umhverfislegum, skipulagslegum og fjárhagslegum forsendum. Of mikið rask hefði orði vegna þeirra framkvæmda á svæðinu og kringum það, sem hefðu m.a. viðtæk áhrif utan skipulagsvæðisins, með tilheyrandi lokun og skerðingu á samgönguleiðum. Það hefði einnig mikið ónæði í för með sér fyrir íbúa og rekstraraðila verslunar og þjónustu í Kringlunni. Veitur mátu einnig ástand fráveitulagnarinnar gott, og áætlaðan endingartíma með fódöngum fleiri áratugi. Eftir úttekt og kostnaðarmat unnið af VSÓ hefur í samráði við Veitur með öllu verið fallið frá þessum fyrirætlunum.

Sérstök áhersla hefur verið að vinna með umhverfisvænar lausnir og minnka kolefnisþor framkvæmda með vistvænu og gróðursælu umhverfi, þar sem gangandi og hjólandi er gert hátt undir höfði. Deiliskipulagið verður vottað eftir kröfum BREEAM Communities sem tryggir umhverfislega, félagslega og efnahagslega sjálfbærni skipulagsins.

Form og hæðir húsa miðast við að móta skjólríka, bjarta og hljóðláta inngarða í samræmi við áherslur AR2040 um birtu- og hljóðskilyrði innan dvalarsvæða íbúðabyggðar, í skjóli frá umferðarhávaða nærliggjandi stofnbrauta. Einnig er ýtt undir góða götumynd jafnt innan svæðisins sem út á við. Almennt er gert ráð fyrir íbúðabyggð á öllum hæðum uppbyggingareita að frásildum uppbyggingarreit B þar sem áætlað menningarhús mun rísa (sbr. skipulagsuppdætti). Á svæðinu kringum menningarhúsið og hið miðjusetta torg verður gert ráð fyrir verslun og þjónustu í götuhæð. Á götuhæð er gert ráð fyrir inngangi íbúða efri hæða og að hjólgæymslum. Lögð er áhersla á vistlegt og öruggt göturými fyrir fjölbreyttan ferðamáta, þar sem mannlífi og gangandi/hjólandi umferð er gert hátt undir höfði.

3.2 Byggðarmynstur – uppbyggingarreitir og borgarrými

Byggðarmynstur nýs skipulags Kringlusvæðis byggist á hugmyndum og rannsóknum á staðháttum, samfélagslegum þáttum og umhverfisþáttum. Þar fer saman þétt byggð, fjölbreytt útlit og hæðir húsa, óreglulegar götur hannaðar með tilliti til vindafars og góðar samgöngutengingar við nærumhverfið og Kringluna verslunarmiðstöð, og með sérstaka áherslu á gæði almenningssýma.

Skipulagstillagan kjarnast að miklu leyti kringum miðjusetta almenningstorg og menningarhúsið í gömlu prentsmiðjunni. Hlutverk þessa þátta er stór liður í eflingu nærsamfélagsins og gefur hverfinu sterk sérkenni og aðráttarafl. Menningarhúsið tekur á móti gangandi og hjólandi vegfarenda frá Hlíðarhverfi yfir á Kringlusvæðið. Leiðin liggur yfir ljósastryð gatnamót Hamrahlíðar og Kringlumýrarbrautar gegnum þröngt stræti við menningarhús sem opnar sig inn á almenningstorgið. Frá torginu er gönguás (framlenging Hamrahlíðaráss) gegnum þröngan göturamman sem leiðir yfir nýja göngubrú yfir Kringlugötu og endar í nýjum inngangi Kringlunnar verslunarmiðstöðvar. Þessi tenging mun stórbæta aðgengi gangandi og hjólandi vegfarenda að Kringlusvæðinu, og mun að sama skapi glæða nýtt hverfið lífi með gangandi og hjólandi vegfarendum. Frá upphafi uppbyggingar á Kringlusvæði hefur þessum þáttum verið ábótavant. Fyrri hugmyndir um tengingu svæðisins við aðliggjandi hverfi kröfðust mikilla inngripa og raskana á svæðinu. Þess vegna hefur nú verið horft á tengingar með nýjum vinkl, þar sem

sérstök áhersla er lögð á ásýnd hverfisins, hlýlegt og vistlegt viðmót sem tekur vel á móti fólki og laðar að, í staðinn fyrir undirgöng eða stór umferðarmannvirki yfir stofnbrautir.

Óreglulegar vistgötur og lægri umferðahraði með gangandi og hjólandi vegfarendur í forgangi verða innan hverfis, innblásnar af eldri byggð Reykjavíkur. Á götuhæð verður heimild fyrir sérmerkt bílastæði í yfirborði fyrir vöruafhendingu og bílastæði fyrir hreyfihamlaða merkt á yfirborði, nánar útfært í lóðarhönnun. Óhindruð akstursleið sorp- og slökkviliðsbíla skal vera um hverfið.

Gert er ráð fyrir að öll almenn bílastæði, sem og bílastæði hreyfihamlaðra og deilibíla verði í bílakjöllurum. Aðkoma að bílakjöllurum verður frá Kringlugötu. Gera má ráð fyrir að hluti vöruafhendingu verslunar- og þjónusturýma fari einnig um bílakjallara. Vöruafhending skal þannig staðsett að ekki verði truflun eða óþægindi af völdum hennar fyrir aðra umferð. Hægt er að stýra notkun bílastæða með greiðslustýringu, tímatakmörkunum eða öðrum leiðum. Tiltölulega auðvelt ætti að vera að koma fyrir og viðhalda slíkum kerfum þar sem gert er ráð fyrir að öll bílastæði verði í bílageymslum neðanjarðar. (VSÓ, Samgöngumat, 2024)

Svæðinu verður deilt upp í lóðir A, B, C, D, E og F. Lóð F verður lögð undir götu- og almenningsrými og verður í umsjá og rekstri borgarinnar að uppbyggingu lokinni. *Að því gefnu að borgin telji hönnun og framkvæmdir lóðar F vera með fullnægjandi hætti er borgin tilbúin til samningaviðræðna um rekstur og umhirðu hennar*

reit A og D er áætluð randbyggð með skjólsælum inngörðum með sameiginlegum dvalar- og leiksvæðum. Á einstaka flötum þökum uppbyggingarreita, er gert ráð fyrir sameiginlegum þaksvölum fyrir íbúa. Þetta gefur íbúum tækifæri á að njóta útsýnis og sólar frá efri hæðum bygginga. Hæðir bygginga eru mestar í jaðri byggingareits á móti Listabraut og Kringlumýrarbraut, en byggingar lækka að menningarhúsi á lóð B og að almenningstorgi. Á lóð C er áhersla á minni íbúðir með upplýftum inngarði og verslun og þjónustu á hluta jarðhæðar. Á reit E, sunnan við núverandi byggingu Sjóvá er áætluð ný íbúðarbyggð í bland við verslun og þjónustu á hluta götuhæðar. Það skal einnig bent á að á hinu miðjusetta torgi við suðurhlíð menningarhúss eru einstaklega skjól- og sólríkt útsvæði þar sem íbúar og almenningur getur notið útiveru.

3.3 Gróður og vistlegt yfirbragð

Ein af megin áherslum nýs skipulag er að mynda skjól- og gróðursæla inngarða og almenningsvæði. Í inngörðum verður áhersla á ávaxtatré og berjarunna, blómstrandi runna og fjölærar plöntur. Í götu- og almenningsrými verður áherslan á harðgerða íslenska flóru, sem fær að vaxa villt, og harðgerðra runna og fjölærínga. Miða skal við að a.m.k. 80% af trjá-, kjarri- og jurtum samanstandi af víðeigandi innlendum/íslenskum tegundum eða öðrum vistfræðilega víðeigandi tegundum sem vistfræðingur mælir með sem viðbót við staðbundið landslag. Þetta á við um bæði um inngarða og götu- og almenningsrými innan skipulagssvæðisins. Vatnsnýting sé tekin til greina við val á tegundum trjáa-, kjarra- og jurta og hvers kyns tilheyrandi áveitukerfi.

Á grænum svæðum ofan á steiptum mannvirkjum s.s. bílgeymslu verður þess gætt að hafa nægilega þykkt á jarðvegslagi til að lággroður og gras þrífist vel á yfirborði. Á völdum stöðum verður jarðvegsþykkt aukin til að hægt sé að gróðursetja hærri tré sem krefjast dýpra rótarbeðs. Áhersla verður á að val á plöntum sé í samræmi við úttekt á gróðurvali fyrir svæðið. Mikilvægt er að þær þurfi ekki vökvun og að reynsla sé af ræktun þeirra hérlandis.

Vanda skal sérstaklega til frágangs á öllum inngörðum. Gera þarf ráð fyrir leik- og dvalarsvæðum og leggja skal áherslu á gróðursetningu og talsverða landmótun með jarðvegsþekju. Gerð er krafa um að allt yfirborð þakgarða verði hulið með gróðri, harðviði eða hellulögn. Skal undirlag jarðvegs fyrir gras og fyllingar undir hellulögn vera að lágmarki 30 cm að þykkt. Huga skal vel að samræmi þakkóta bílgeymslu og yfirborðskóta gróðurs- og göngusvæða á yfirborði. Gera skal ráð fyrir að um 25 % af grunnfleti inngarða sé með jarðvegsfyllingu 60 cm að þykkt eða meira til landmótunar og gróðursetningar runnagróðurs. Auk þess verða að minnsta kosti 10% af grunnfleti inngarða með stallaðri landmótun fyrir trjágróður, dýpt á jarðvegi skal miðast við 100cm. Miða skal við að a.m.k. 50% af grunnfleti inngarða verði gróðurþekja. Á aðaluppdráttum skal gera grein fyrir skipulagi lóðar þ.m.t. hæðarsetningu, gróðursetningu og öðrum almennum frágangi inngarða skv. skilmálum þessum og samræma við hönnun ofanvatnslausna.

Í göturými er sérstök áhersla lögð á samspil gróðurs og ofanvatnslausna, og skulu gróðursvæði almennt hönnuð til að geta safnað og haldið eftir ofanvatni, til að minnka afrennsli af reitnum og það renni hægar í fráveitukerfi. Í götu og almenningsrýmum myndast möguleiki fyrir plöntur að mynda djúpt rôtarkerfi og taka við ofanvatni þar sem ekki verður byggt undir götu nema að litlum hluta. Einnig skal taka mið af staðsetningu mögulegrar lagna við gróðursetningu í göturými.

Hönnuðir skulu kynna sér hönnunarhandbók skipulagsins og vistfræðiskýrslu sem eru fylgigögn, 24256 LE 01 Ecology strategy

3.4 Blágrænar ofanvatnslausnir

Í skipulagsgerð er lögð áhersla á að minnka álag á núverandi fráveitukerfi. Álag vegna skólps frá nýrri byggð mun óhjákvæmilega aukast, en á móti koma tækifæri til að draga úr álagi vegna regnvatns, sem við núverandi aðstæður rennur að mestu leyti óhindrað beint um niðurföll í blandað fráveitukerfi.

Með blágrænum ofanvatnslausnum gefst tækifæri til að veita hluta regnvatns annað en í fráveitukerfið, m.a. með samfelldu belti gegndræps yfirborðs í göturými og grassteina. Á lóð F á milli uppbyggingarreita verður gert ráð fyrir söfnun og miðlun ofanvatns, m.a. með ofanvatnsbeðum, trjá- og runnagróðri, situr- og söfnunarlautum og gróðurveggjum

Samkvæmt niðurstöðu útreikninga á útfærslum ofanvatnslausna á skipulagsvæðinu er áætluð heildar holrýmnd fyrir blágrænar lausnir er um 1.000 m³ sem er meiri en áætlað langtímaálag miðað við 100 ára endurkomutíma og 6 klst. varanda, sem er um 990 m³ eða 46 mm jafndreift yfir reitinn. Af því má leiða að lóðin nái í ofangreindum tilfellum að afvatna sig án þess að þurfa að reiða sig á fráveitukerfi.

Í kafla 3.3 gróður og vistlegt yfirbragð, eru tilgreindar lágmarks þykktir jarðvegs og fyllingar undir hellulögn, en fyllingar geta geymt ofanvatn. Flöt þök skulu þakin gróðurþekju þar sem því verður við komið.

Við útfærslu ofanvatnslausna skal styðjast við eftirfarandi gögn:
(VSÓ, Kringlureitur 1. áfangi. Frárennslis- og mengunaráætlun, 2024) (Vatnaskil.Grunnvatn og ovanvatnslausnir í 1.áfangi deiliskipulags, 2022), MB-19.19_Kringlureitur_rammaskipulag_vatnafar, (VSÓ, Vistfræði (LE 01 Ecology strategy), 2024) og hönnunarhandbók deiliskipulagsins.

3.5 Dagsbirtuskilyrði og skuggavarp

Í skipulagshugmynd er áhersla lögð á gæði sameiginlegra garð- og almenningssvæða; að íbúar hafi kost á að njóta útiveru með góð dagsbirtuskilyrði eins og kostur er. Byggingarmassi hverfisins lækkar að menningarhúsi og miðjusetu almenningstorgi sem er sólrikasti staður hverfisins og öllum aðgengilegur.

Dýpt og hæðir bygginga miðast við að móta bjart húsnæði og að sem flestar íbúðir verða gegnumlýstar. Inngarðar njóti eins góðrar dagsbirtu og kostur er, sjá betur kafla 3.6.3 AR2040, og skýringamynd, mynd 7 bls. 88-89 AR2040. Á lóðum A,C,D og E verður gert ráð fyrir þaksvölum ætluðum íbúum, til þess að auka sólrik dvalarsvæði fyrir íbúa auk þess að gefa aðgengi að góðu útsýni.

Gerð er grein fyrir skuggavarpri á jafndægri í mars og september og á sumarsólstöðum í júní kl.10:00, 13:00 og 16:00 og 19:00 og sólarstundum 1 maí frá 9-17:00. Sjá nánar skýringarupprætti skipulagsins.

Í fylgigögnum skipulags má sjá greinagóða lýsingu á dvalarsvæðum, stærð þeirra og hvar skal helstu sólarstundir 1. maí lenda innan skipulagsins (Henning Larsen, Sunlight Hours, 2024).

3.6 Hljóðvist

Fyrir liggur hljóðvistargreining á tillögu að breytingu á deiliskipulagi. Hávaði frá bílaumferð er helsta uppspretta umhverfishávaða á svæðinu. Hún fer að mestu eftir umferðarhraða og magni umferðar í nærliggjandi götum. Í skipulaginu er notast við undanþágu skv. 5. gr. Reglugerðar um hávaða, þar sem viðmiðunarmörk vegna umferðarhávaða nást ekki á skipulagssvæðinu, verður mótvægisáðgerðum/byggingatæknilegum aðgerðum beitt til að bregðast við hávaða. Einnig kveður reglugerð um að hljóðstig innandyrna þarf að vera undir 30 dB(A) og því þarf að tryggja það við hönnun hússins að kröfur um hljóðstig innandyrna verði uppfylltar. Því er æskilegt að nota hljóðgler á þeim húshliðum sem snúa að Kringlumýrarbraut, Listabraut og Kringlugötu. Mögulegt er að lækka hljóðstig á húshliðum sem ekki snúa að umferðargötu með því að breyta hornum bygginga, þannig þau séu hvöss horn. Mikilvægt er að fylgjast nánar með hljóðstigum húshliða í nánari hönnun bygginga og gera grein fyrir þeim við gerð aðaluppráttanna.

Í viðauka reglugerðar um hávaða nr. 724/2008 eru sett fram mörk um hávaða vegna umferðar ökutækja; fyrir íbúðarhúsnæði á íbúðarsvæðum eru mörkin 55 dB(A) við húsvegg og 65 dB(A) fyrir íbúðarhúsnæði á verslunar-, þjónustu- og miðsvæðum. Jafnframt er viðmiðunargildi fyrir hljóðstig innandyrna 30 dB(A), sem miðast við lokaða glugga en opnar loftrásir.

Auk þess segir í staðli ÍST 45:2016 um hljóðvist að skipulagsyfirlöðum sé heimilt við gerð skipulags á afmörkuðum svæðum að lækka kröfur til hljóðstigs við húsvegg ef hljóðstig er 50 dB(A) fyrir utan húshlið á a.m.k. einni húshlið (kyrrlát hlið).

Einnig gerir reglugerðin kröfur fyrir skilgreind dvalarsvæði á lóð en það eru leiksvæði og önnur svæði á lóðum íbúðarhúsa og þjónustustofnana sem sérstaklega eru hugsuð til að njóta útiveru. Þar sem slík svæði eru skilgreind skal þess jafnframt gætt að hljóðstig sé undir 55 dB(A) .

Sjá nánar (VSÓ,Hljóðvist – Forsendur og niðurstöður, 2024).

3.7 Blönduð byggð íbúðarhúsnæðis og atvinnustarfsemi.

Almennt er gert ráð fyrir íbúabyggð á öllum uppbyggingarreitum innan skipulagsins að frátöldu menningarhúsi á reit B. Jarðhæðir sem snúa að torgi verða að hluta ætlaðar undir starfsemi atvinnurýmis, í formi kaffi- og veitingahúsa eða verslunar. Starfsemi veitingahúsa skal falla undir annaðhvort flokk 1 og 2 skv. 4.gr. laga um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald. En almennt skal taka mið af eðli starfsemi hverju sinni og starfsemin taka mið af lögum og reglugerðum sem um viðkomandi gildir og ekki hafa truflandi áhrif á íbúðabyggð.

Almennt skulu vera kantsvæði fyrir íbúðir í götuhæð, með þreplausum inngangi sem snýr út í göturými eða að inngarði.

Sameiginlegar hjólageymslur o.fl. sem glæðir líf og virkni borgarrýmis skulu vera frá 1. hæð göturýmis. Allar aðkomuleiðir inn í íbúðir, atvinnurými eða önnur sameiginleg rými skulu vera þreplaus og huga skal að aðgengi fyrr alla.

Í skilmálatöflu í 5. kafla er gefinn upp hámarks fjöldi íbúða og lágmarksstærð atvinnuhúsnæðis á götuhæð ásamt öðrum tölulegum upplýsingum.

Til að uppfylla markmið deiliskipulagstillögu um félagslegan margbreytilega er áhersla lögð á fjölbreyttar íbúðir m.t.t. stærðar og gerðar, s.s. herbergjafjölda sbr. nánari skilgreiningu í almennum skilmálum. Til hliðsjónar skipulagsvinnur er stuðst við uppfærða húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar, Húsnæðisáætlun Reykjavíkur 2024-2033 - fyrst samþykkt í borgarráði 21. desember 2023.

Heimild verður fyrir ungarnaleikskóla fyrir allt að 60 börn innan uppbyggingarreits E. Staðsetning leikskóla var valin í samráði við fulltrúa Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur, og er áætluð staðsetning hans á 1. og 2. hæð nýbygginga E4 og E5, sjá betur á skipulagsuppdætti. Annar kostur er að koma leikskóla fyrir á neðstu hæðum Sjóvá byggingar. Áætlað leiksvæði leikskóla verður í sameiginlegum inngarði.

3.8 Umferð og aðkomur

Í skipulagi er lög áhersla á fjölbreyttan ferðamáta þar sem mannlífi og gangandi vegfarendum er gert hátt undir höfði. Á götuhæð er gert ráð fyrir umferð gangandi, hjólandi og akandi þar sem hinir fyrstnefndu njóta forgangs. Á götuhæð verður heimild fyrir sleppistæði og stæði vöruafhendingu sem verður nánar útfært í lóðarhönnun (sbr. leiðeinandi staðsetning á skipulagsuppdætti) Öhindruð akstursleið sorp- og slökkviliðsbíla skal vera gegnum vistgötu hverfisins.

Á lóð A, C og E verður inn- og útakstur í bílajakallara frá Kringlugötu. Heimilt verður að gera akstursleið frá núverandi bílajakallara lóðar E (Kringlunnar 5) að bílajakallara C og D. Frá bílajakallara lóðar D verður tenging yfir í bílajakallara undir menningarhúsi og þaðan yfir í lóð A, sjá betur sneiðmyndir og skýringamyndir skipulagsuppdráttar þar sem er yfirlitsmynd af mögulegum tengingum á milli bílajakallara. Mögulegir rampar í bílajakjöllum skulu vera innan bygginga.

Á lóð A og D verður aðgengi frá bílastæðakjöllum upp stiga og lyftu upp í inngarða og þaðan gegnum stiga inngarðs að aðalinngöngum. Einnig verður heimilt að hafa beint aðgengi frá bílajakjöllum að stiga- og lyftukjörnum íbúða. Þannig skal stuðlað að góðu aðgengi fólks með skerta hreyfigetu, eldra fólks og smábarnafjölskyldum.

Á reit E og C skal vera beint aðgengi frá siga og lyftu frá bílajakallara upp á götuhæð. Heimilt verður að hafa beint aðgengi frá bílajakallara að stiga og lyftukjörnum íbúða.

Göngu- og hjólaleiðir innan skipulagsvæðis tengjast aðliggjandi stígakerfi með skýrum og greiðum hætti. Framlengd Hamrahlíð innan Kringlusvæðis verður lífleg göngugata, þar sem menningarhúsið og torg taka á móti fólki og ný göngubrú mun skapa örugga leið að nýjum inngangi Kringlunnar. Rík áhersla er lögð á örugga leið gangandi og hjólandi vegfarenda frá Hlíðahverfi og þaðan beina leið um ljósastýrða gangbraut yfir Kringlumýrabraut. Á móts við Hamrahlíð eru biðstöðvar strætó og þar er enn fremur gert ráð fyrir Borgarlínustöð til framtíðar.

3.9 Bíla- og hjólastæði

Nýtt samgöngumat fyrir Kringlusvæðið var unnið fyrir 1. áfanga skipulagsins. Fjöldi bíla- og hjólastæða skal vera í samræmi við Bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar og teknu tilliti til nálægðar við almenningssamgöngur, en endanlegar heimildir bílastæða eru metnar í samgöngumati.

Áhersla er á vistvænar samgöngur í samræmi við aðalskipulag AR2040. Kringlusvæðið í heild liggur vel að almenningssamgöngum, með strætóstöðvum og til framtíðar beintengingu Borgarlínustöðvar við Kringlumýrabraut og Miklubraut. Á Kringlusvæðinu eru ákjósanlegri möguleikar á samnýtingu bílastæða og gatnakerfis vegna breytilegrar notkunar íbúa, viðskiptavina og starfsfólks í blandaðri byggð svæðisins yfir sólarhringinn og daga vikunnar, það hefur veruleg áhrif á útreikninga á fjölda bílastæða.

Hjólastæði og geymslur verða víðsvegar á svæðinu, s.s. í hjólagrindum í almenningssvæði götuhæðar (skammtímahjólastæðum) sem næst inngöngum húsnæðis. Undir upplýftum inngarði eða í götuhæð er miðað við aðgangsstýrðar hjólageymslur (langtímahjólastæði) sem tilheyra íbúðum viðkomandi uppbyggingarreita, geymslurnar skulu vera með beint aðgengi út í göturými eða inngarða.

Í nýju samgöngumati er gerð grein fyrir áætluðum heildarfjölda bílastæða fyrir íbúðir sbr. tafla 8.1 og fyrir atvinnuhúsnæði í töflu 8.2 og svo heildarfjölda bílastæða áfangans í heild, sem sjá má í samantekt í kafla. 8.1.7

Endalegur bíla- og hjólastæða fjöldi skal þó ákveðin fyrir hverja lóð fyrir sig við gerð aðaluppdráttar þegar endanlegur íbúðafjöldi og stærð atvinnuhúsnæðis liggur fyrir.

Sjá betur almenna skilmála um bíla- og hjólastæði í 4.17 kafla og Samgöngumat fyrir Kringlusvæðið, VSÓ, 2024.

3.10 Brunavarnir

Innan göturýmis skipulagssvæðisins er gert ráð fyrir óskertu aðgengi slökkviliðsbíla að björgunarsvæði. Svæðin þurfa að vera útfærð þannig að körfubílar slökkviliðs eigi þangað greiða aðkomu og halli á þeim má ekki vera meiri en 1:20. Þá þurfa svæðin að þola það álag sem vænta má frá björgunartækjum en punktalag frá undirstöðum körfubíls getur verið um 17,5 tonn.

Húshliðar sem snúa að Kringlumýrabraut, Listabraut og Kringlugötu er ekki talin þörf á sérstöku svæði fyrir slökkvibíla, heldur verða ofangreindar götur lokaðar ef eldsvoða ber að og nýfast þær sem athafnasvæði slökkviliðs. Ekki er gert ráð fyrir aðgengi slökkviliðsbíla að inngöðrum, götur innan skipulagssvæðis er ætlað að þjóna slökkviliðsbílum ef eld ber að við vistgötu. Aðkoma slökkviliðs verður frá Kringlugötu milli lóðar A og C eða frá norðri frá 2. áfanga milli lóða D og E.

Mælt er með að hönnuðir kynna sér vel minnisblað úttekta Öruggr verkfæðistofu 2024 sem unnið var fyrir skipulagsgerðina þar má sjá nánari útlitun á brunavörnum og öryggi skipulagsins.

3.11 List í almenningsskými

Skv. samningsmarkmiðum Reykjavíkurborgar á nýjum uppbyggingsvæðum skal ákveðinni fjárhæð verði varið í listsköpun í almenningsskýmum á skipulagssvæðinu.

3.12 Nýjar lóðir og breyting lóðamarka

Sú breyting verður á lóðarmörkum að núverandi lóðir, Kringlan 1-3 og Kringlan 5, verða sameinaðar og deilt upp að nýju í lóðir A, B, C, D og E ásamt lóð F sem verður götu- og almenningsskými sem aðskilur fyrrgreindar lóðir. Ytri lóðarmörk haldast óbreytt. Ný lóðarmörk eru sýnd á deiliskipulagsupprætti. Gefin verða út ný mæliblöð með endanlegum lóðarmörkum í kjölfar samþykktar á deiliskipulagsbreytingu þessari.

3.13 Breytingar á núverandi byggingum og kvöðum

Unnin var úttekt í tengslum við fyrirhugað niðurrif bygginga á núverandi lóð Kringlunnar 1. Ákveðið hefur verið að sá hluti sem hýsir skrifstofur verði fjarlægður, en hluti gömlu prentsmiðjunnar verður látin halda sér og byggt verður við hana síðar meir. Áætlað er að ný bygging muni hýsa fjölpætta starfsemi menningarhúss.

Núverandi bygging Kringlunnar 5, verður hluti af uppbyggingsareit E ásamt nýbyggingum sem rísa sunnan þess. Núverandi jarðhæð hússins hýsir að stórum hluta bílageymslu, og mun svo áfram verða. Fyrirhugað er að núverandi innkeyrsla frá Kringlugötu inn í bílastæðahús muni nýfast sem innkeyrsla inn í bílkjallara á lóð D.

Í kafla 1.7.2 Kvaðir, er gerð grein fyrir þeim kvöðum sem í gildi eru skv. núgildandi mæliblöðum. Allar þessar kvaðir falla niður með gildistöku deiliskipulagsbreytinga að höfðu samráði við hlutaðeigandi aðila og nýjar kvaðir settar inn eftir því sem við á.

3.14 Ný göngubrá yfir Kringlugötu

Tenging 1. áfanga uppbyggingsvæðis við Kringluna verslunarmiðstöð er áætlaður með nýrri göngu og hjólabrá yfir Kringlugötu. Hönnunarviðmið vegna þeirra framkvæmda með tilliti til aðkomu Veitna að lögnum í Kringlugötu, koma fram í minnisblaði Veitna dags. 18. des 2023. Hönnuðir skulu kynna sér vel hönnunarviðmið og vera í samráði við Veitur við hönnun brúar.

Hámarksbreidd brúa sem byggðar eru yfir Kringlugötu fari ekki yfir 20,0m. Hæð undir brýr þarf að vera um 5,0m og bil á milli brúa minnst 50,0m. Við mat á hámarksbreidd var miðað við að hægt væri að þjónusta lagnir með stuttum fyrirvara og góðu aðgengi. Lagnir undir Kringlugötu eru mjög mikilvægir innviðir og stöðugur rekstur samfélaginu því afar mikilvægur.

Við hönnun, efnisval og útfærslu brúar skal hafa hönnunarhandbók til hliðsjónar.

3.15 Breytingar á veitulögnum og dreifistöðvum

Innan Kringlusvæðisins eru mikilvægar veitulagnir í eigu Veitna. Í rammaskipulagi Kringlusvæðis er fjallað um breytingar og færslur sem þurfa að eiga sér stað í tengslum við uppbyggginguna og vegna nauðsynlegrar endurnýjunar á sumum þeirra. Einnig liggja fyrir markmið um að draga sem mest úr viðbótarálagi á fráveitukerfið sem fylgja þarf eftir með notkun á blágrænum ofanvatnslausnum.

Með breytingu lóðamarka 1. áfanga er tekið mið af því að Veitur eigi greitt aðgengi með heimtaugar að inntaksskýmum á lóðarmörkum.

Samkvæmt mati Veitna, sem unnið var í tengslum við rammaskipulagsvinnu, kallar fullbyggt Kringlusvæðið á tvær nýjar dreifistöðvar rafmagns til viðbótar við þær sem nú eru innan þess. Innan svæðis deiliskipulagsbreytingar 1. áfanga verður núverandi dreifistöð nr. 699 fjarlægð og tveir 11kV háspennustrengir sem liggja að og frá henni aflagðir. Tveimur nýjum dreifistöðum sem taka mið af aukinni byggð og tilsvarende aukinni raforkunotkun verður komið fyrir í hennar stað innan svæðisins í samráði við Veitur. Leiðbeinandi staðsetning er sýnd á skipulagsupprætti, og miðast staðsetning við gott aðgengi til að þjónusta stöðvarnar, og að ónæði af þeim fyrir íbúa verði sem minnst.

Veitur taka til skoðunar að aðskilja núverandi fráveitukerfi og koma á tvöföldu kerfi fyrir Kringlusvæðið vegna fyrirhugaðra framkvæmda og endurhönnun hluta af Kringlugötu. Ef ekki verður farið í að aðskilja kerfin, mun lögnin áfram þjóna svæðinu í óbreyttri mynd. Sverleiki lagnar er talin nægur til að tengja inná fráveitkerfi þeirrar þéttingar sem fyrirhuguð er á fullbyggðu Kringlusvæðinu og taka við auknu skólpi. Mótvægisáðgerðir með blágrænum ofanvatnslausnum mun einnig minnka álagið umtalsvert vegna ofanvatns. (sbr. mb. Veitur dags. 27.2.2024).

3.16 Tenging skipulagssvæðis við aðliggjandi áfanga rammaskipulags

Eins og lýst er í kafla 3.1 Skipulagshugmynd Kringlusvæðis og deiliskipulagsbreyting 1. áfanga verða deiliskipulagsbreytingar fyrir Kringlusvæðið unnar í áföngum á grunni rammaskipulags Kringlusvæðis, Skipulagslýsingar fyrir 1., 2. og 3. áfanga Kringlusvæðis og AR2040. Samkvæmt rammaskipulaginu er Kringlusvæðinu skipt í sex skipulags- og uppbyggingaráfanga og er 1. áfangi upphafsskref deiliskipulagsbreytingar fyrir Kringlusvæðið í heild. Sjá betur uppskiptingu áfanga í rammaskipulagi.

Þó svæði deiliskipulagsbreytingar afmarkist af skipulagsmörkum 1. áfanga er nauðsynlegt að horfa til seinni áfanga, hvað varðar t.a.m. samgöngu-, öryggis- og veitumál, þar sem hverfið mun mynda samfellda heild til framtíðar. Gefa þarf mörkum að aðliggjandi áföngum sérstakan gaum, einkum m.t.t. núverandi mannvirkja, samhfæingar og mögulegra tímabundinna lausna við áfangaskil. Líklegt er að uppbygging Kringlusvæðis taki yfir talsvert tímabil og því brýnt að tryggja fullnægjandi tengingar um hverfið og góða ásýnd þess á meðan uppbyggingu stendur, í vissum tilfellum með tímabundnum lausnum.

4. ALMENNIR SKILMÁLAR

4.1 Almenn

Skilmálar þessir gilda fyrir 1. áfanga deiliskipulags og uppbyggingaráfanga Kringlusvæðisins. Í áfanganum verður heildstætt hverfi íbúða með miðjusetu almenningsborgi, áætluðu menningarhúsi og atvinnuhúsnæði með áherslu á verslun og þjónustu. Mikilvægt er að hönnuðir og framkvæmdaaðilar kynni sér hugmyndafræði og áherslur deiliskipulagstillögu. Í 6. kafla er gerð grein fyrir hverri lóð um sig og sérskilmálum sem við á.

4.2 Hönnun mannvirkja

Í samræmi við stefnumörkun AR2040 er gerð krafa um vandaða hönnun mannvirkja og mótun umhverfis á Kringlusvæðinu. Við hönnun byggðar innan 1. áfanga deiliskipulagsbreytingar skal haft í huga að mótun hans mun hafa afgerandi áhrif á ásýnd svæðisins frá suðri og vestri og gefa tóninn fyrir framtíðaruppbyggingu Kringlusvæðisins í heild.

Aðaluppdrættir skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð og skilmála þessa sem og önnur lög, reglur og staðla sem til greina kunna að koma. Frágangur og fyrirkomulag lóða skal koma fram á aðaluppdráttum og hafa skal hönnunarhandbók skipulagsins til hliðsjónar.

- Samsetningu íbúða hvað varðar fjölbreytileika stærðatöflu sem sýnir sundurliðað íbúðabókhald með hliðsjón af kafla 4.15 Íbúðir.
- Skuggavarp og birtuskilyrðum sbr. skipulagsuppdrættir og (Henning Larsen, Sunlight Hours, 2024)
- Útfærslu ofanvatnslausna sbr. kafla 3.4 og hönnunarhandbók, og skipulagsuppdrætti
- Mótvægisáðgerðir til að uppfylla kröfur um hámarkshljóðstig eftir því sem við á sbr. kafla 3.6 Hljóðvist. (VSÓ, Hljóðvist – Forsendur og niðurstöður, 2024)
- Bílageymslur skulu hannaðar í samræmi við Bíla- og hjólastæðareglur Reykjavíkurborgar, og samgöngumat.

4.3 Mæliblöð og hæðarblöð

Mæliblöð sýna nákvæma stærð lóða, lóðamörk, byggingarreiti og kvaðir eftir því sem við á. Mæliblað verður gefið út í kjölfar samþykktar deiliskipulagsbreytingar og í samræmi við hana. Fyrirvari er gerður um lítils háttar frávik frá deiliskipulagsuppdrætti og gildir þá mæliblað.

Hæðarblöð sýna hæðir yfirborðs borgarlands Reykjavíkur við lóðamörk (G) og götuhæðar deiliskipulagssvæðis ásamt fráveitulögnum. Lóðarhafa ber að fylgja G-tölum sem sýndar eru á hæðarblaði.

4.4 Byggingarreitir og áherslur uppbyggingar

4.4.1. Byggingarreitir

Byggingarreitir eru sýndir á mæliblöðum og skulu byggingar vera innan þeirra nema annað sé tekið fram. Byggingareitur er sýndur á skipulagsuppdrætti með brotinni línu. Þar sem er bundinn byggingareitur er hann sýndur með appelsínugulri heillínu. Fylgja skal skipulagsuppdrætti og hafa hönnunarhandbók til hliðsjónar við útfærslu á byggingum.

4.4.2. Áherslur innan lóða skipulagsvæðis

Lóð A - Gert er ráð fyrir hreinni íbúðarbyggð frá 4-9 hæðum í randbyggðarformi með sameiginlegum og skjólgóðum inngarði, dvalar- og leiksvæðum. Áherslur verða á fjölbreytt útlit bygginga og þakgerða sem mynda heildstætt útlit randbyggðar. Flöt þök skulu vera með gróðurþekju þar sem því verður við komið og sameiginlegum þaksvölum fyrir íbúa. Sameiginlegur bílakjallari á tveimur hæðum verður undir inngarði ásamt öðrum stoðrymum íbúðarhúsnæðisins.

Lóð B - Hluti gömlu prentsmiðjunnar heldur sér og verður nýttur undir starfsemi menningarhús. Byggingu er ætlað að styrkja anda og sögu hins nýja hverfis. Áætlað er að byggja við núverandi byggingu í átt að Kringlumýrarbraut. Þar lækkar byggingarmassi hverfisins niður, og þröng göngugata leiðir gangandi/ hjólandi inn á hið miðjusetta torg. Frá torgi heldur svo ásin áfram að nýjum inngangi Kringlunnar yfir nýja brú Kringlugötu. Menningarhúsið mun hýsa mögulega starfsemi heilsu- og líkamsrækt, auk þess sem þar getur verið ýmskonar aðstaða til listsköpunar, sameiginleg rými íbúa, bókasafn og aðstaða sem getur hýst tónlistar- og menningarviðburði. Undir byggingunni er gert ráð fyrir bílkjallara á einni hæð og stoð og fylgirýmum byggingar.

Lóð C - Áhersla á minni leiguíbúðir með verslun og þjónustu í götuhæð. Upplýftur inngarður með verslunarrými og heimild fyrir bílastæði undir inngarði. Bílastæðakjallari og önnur stoðrymi byggingar verða í kjallara með innkeyrslu frá Kringlugötu. Sameiginleg garð- og útirými verða í miðjusettnum þakgarði ásamt sameiginlegum þaksvölum íbúa.

Lóð D - Blönduð byggð íbúða, með verslun og þjónustu að hluta í götuhæð er snýr að torgi og vistgötu. Uppbygging verður í formi randbyggðar milli 5-9 hæðir. Áhersla á skjólgóðan inngarð með góð dvalar- og leiksvæði. Áherslur verða á fjölbreytt útlit bygginga sem skulu mynda heildstætt útlit randbyggðarinnar. Byggð er hæst nyrst á lóðinn en lækkar sig niður að torgi og að göturými hverfisins. Hluti götuhæðar sem snýr að torgi verður ætlaður undir starfsemi verslunar og þjónustu. Undir inngarði er sameiginlegur bílastæðakjallari á 2.hæðum ásamt öðrum stoð og fylgirýmum.

Lóð E - Blönduð íbúðarbyggð með verslun og þjónustu í götuhæð er snýr að torgi og gönguás. Á reit stendur núverandi bygging Sjóvár og nýttist hún áfram sem skrifstofubygging. Heimild verður fyrir a.m.k. 60 barna ungabarnaleikskóla innan skipulagsreitsins og áætlað er að hann verði í götuhæð og 2.hæð bygginga E4 og E5. Annar möguleiki er að ungabarnaleikskólanum verður fundinn staður í núverandi byggingu Kringlunni 5 á 1.hæð, með stoðrymi og skrifstofu á jarðhæð er snýr að Kringlugötu. Leiksvæði verður í sameiginlegum inngarði, sjá betur skipulagsupprætti.

Lóð F - Götu- og almenningsrímið með miðjusettnu, sólríku og skjól- og gróðursælu almenningsborgi. Lóðin liggur í gegnum hverfið og aðskilur lóðir/uppbyggingarreiti. Stærstur hluti lóðar fer undir vistgötu, torg, stíga, gróður og regnbeð. Á götuhæð er blönduð byggð íbúða, verslunar og þjónustu. Undir göturými verður ekki byggt nema að litlum hluta og verður hægt að mynda góðan og djúpan jarðveg fyrir rótarkerfi plantna og að taka á móti ofanvatni sem hluti af blágrænum ofanvatnslausnum. Við útfærslu á torgi og göturýmum skal fara eftir skipulagsupprættum, greinargerð þessari og hafa hönnunarandbók til hliðsjónar.

4.5 Húshæðir, þök og hæðarkótar

Byggingar innan áfangans verða 4-9 hæðir, algengstar eru hæðir bygginga 4-6 hæðir. Þakgerð húsa er nokkuð blönduð og er ýmist um að ræða risþök eða flöt þök.

Salarhæð götuhæðar skal að lágmarki vera 3,5m, Hæðir ofan 1.hæðar eru áætlaðar um 3,0m. En heimild verður að stilla af salarhæðir svo framalega sem uppfylltar eru lágmarkshæðir byggingareglugerðar og byggingar fara ekki upp yfir gefna hæðarkóta á deiliskipulagsupprættum.

Heimild verður fyrir sigu/lyftuhúsi á hæðum þar sem sameiginlegar þakvalir eru sbr. skipulagsupprætti.

Þakform bygginga koma fram á sneiðmyndum á skipulagsupprætti. Einnig má sjá leiðbeiningar í hönnunarhandbók. Þakgráða hallandi þaka skal aldrei vera minni en 26°

Hámarkshæðir bygginga eru gefnar upp á skipulagsupprætti og skal ekki yfirstíga þá hæð. Undantekning frá þeim viðmiðum er einstaka minniháttar byggingarhlutar, tæknibúnaður og lyftustokkar sem mega standa upp fyrir uppgefna hæð, útlit skal vera samræmt viðkomandi byggingu.

Heimildir fyrir þaksvölum verða á einstaka flötum þökum. Yfirborð getur ýmist verið úr timbri, hellum eða úthagatorfi þar sem því verður við komið. Afmarka skal þakgarða með öryggisgirðingum og skal útlit og efnisval taka mið af efnisvali viðkomandi byggingar. Þakvalirnar verða skilgreindar sem dvalarsvæði á lóð og skal þess jafnframt gætt að hljóðstig sé undir 55 dB(A) og gera skal viðeigandi ráðstafanir til þess að uppfylla þær kröfur og leggja fram gögn þar af lútandi með aðalupprættum.

Flöt þök nýbygginga skulu almennt þakin gróðurþekju þar sem því verður við komið. Sameiginleg gróðurhús eða þakskálar eru leyfilegir á afmörkuðum stöðum, sjá nánar leiðbeinandi staðsetningu á skipulagsupprættum

Við útfærslu ofanvatnslausna á þakgörðum skal styðjast við eftirfarandi gögn, MB-20.18_Kringlureitur_1_afangi_deiliskipulags - Grunnvatn og ofanvatnslausnir, MB-19.19_Kringlureitur_rammaskipulag_vatnafar, 24256 LE 01 Ecology strategy og hönnunarhandbók deiliskipulagsins.

4.6 Hámarksstærð byggðar innan uppbyggingarreita

Byggingarmagn lóða er gefið upp í skilmálatöflu í 5. kafla og undirköflum 5.2 þar sem sérskilmálar reita eru skilgreindir. Gefnar eru upp leyfilegar hámarksstærðir innan lóðar bæði ofan og neðan jarðar. Heimilt verður að færa hluta byggingarmagns á milli reita, allt að 400m² ofanjarðar. Slíkar breytingar skulu vera vel rökstuddar og háð skilyrðum að framlögðu hljóð-, vind- og skuggavarpsgreiningum sé slíkra breytinga óskað.

4.7 Svalir, svalagangar og sérafnotahlutar

Svalir mega að hámarki standa 0,8m út fyrir lóðarmörk að borgarlandi. Heimil útkrögun svala út fyrir byggingareiti er sýnd á skýringarmyndum skipulagsuppráttanna.

Einstaka minniháttar byggingarhlutar ofan götuhæðar s.s. þakskegg, skyggni og gluggafrágangur sem felur í sér útkrögun, mega skaga út fyrir byggingarreit og lóðarmörk sem nemur 0,6m

Allar íbúðir skulu hafa svalir eða aðgang að svölum eða sérafnotafleti, nema annað sé sérstaklega rökstutt. Allt útlit svala skal vera með samræmdum hætti í hverju húsi fyrir sig og skal fylgja leiðbeiningum hönnunarhandbókar við útfærslu þeirra. Íbúðir götuhæðar sem liggja að inngörðum skulu hafa sérafnotahluta sem nemur a.m.k. ígildi svala.

Heimilt er að gera ráð fyrir svalalokunum, útlit skal vera með samræmdum hætti í hverju húsi fyrir sig og fylgja skal leiðbeiningum hönnunarhandbókar við útfærslu þeirra. Ekki verður heimilt að girða af sérafnotafleti á jarðhæðum eða í inngarði með háum girðingum, nema á milli íbúða að útvegg.

Sérafnotafletir skulu afmarkaðir með gróðurbeðum, plöntum eða öðrum aðferðum sem ekki skapa búramyndum, útlit skal vera samræmt. Í hönnunarhandbók er gerð grein fyrir útfærslum og skal hafa þær til hliðsjónar.

Svalagangar eru heimilaðir, en tryggja skal að gluggar íbúðar snúi ekki eingöngu að svalangangi.

Hönnuðum skal sérstaklega bent á að kynna sér vel kafla hönnunarhandbókar um hvernig skuli standa að útformun svala og svalaganga og sérafnotaflata. (Henning Larsen, Kringlan Neighbourhood)

4.8 Götuhæð og virkar götuhliðar

Menningarhús og almenningstorg er miðja uppbyggingar 1. áfanga og hvarfast skipulagið að miklu leiti í kringum það. Virkar götuhliðar og lifandi starfsemi menningar, verslunar og þjónustu blandast framlengdum Hamrahlíðarás og þar myndast raunveruleg tenging gangangandi og hjólandi umferðar við Hlíðarhverfið. Menningarhús tekur á móti fólki þegar komið er inn á svæðið og leiðir það gegnum torg og yfir nýja göngu- og hjólabrú að nýjum inngangi Kringlunnar.

Áhersla er lögð á að verslunar- og þjónusturými skulu staðsett í götuhæð í kringum torgið og sem næst menningarhúsinu og styrki með því starfsemi hvers annars og glæði torgið og almenningssrýmin lífi.

Aðalinngangar bygginga skulu snúa að göturýmum innan skipulagsvæðisins eða inngörðum. Læstar hjólageymslur íbúa skulu vera með aðgengi frá götuhæð (einnig heimilt í götuhæð Kringlugötu) Þetta er liður í að glæða hverfið lífi og auka sýnileika gangandi og hjólandi umferðar sem skal vera í hávegum

Salarhæð götuhæðar skal vera að lágmarki 3,5m óháð notkun, sjá nánar á skipulagsupprætti.

Huga skal vel að aðgengi fyrir alla og skal fylgja leiðbeiningum og reglum byggingarreglugerðar til hins ýtrasta við hönnun sameiginlegra útirýma innan skipulagsvæðisins.

4.9 Aðkoma, inngangar í byggingar og inngarðgarða

4.9.1. Aðkoma innganga frá götuhæð að efri hæðum

Aðalinngangar bygginga skulu vera í götuhæð með þreplaust aðgengi og vera annaðhvort frá inngörðum eða göturými sem vísar að miðju skipulagsvæðisins. Inngangar skulu vera vel aðgreindir í úthlið bygginga. Ekki er heimild fyrir að aðalinngangar verði frá Kringlumýrarbraut, Listabraut eða Kringlugötu, en þó er heimilt er hafa aðgengi íbúa þaðan inn í siga/lyftuhús.

Á reit C er upplýftur inngarður, gera skal ráð fyrir aðgengi frá almenningssrými götuhæðar um tröppur og lyftu, huga skal vel að aðgengi allra.

Á skipulagsupprætti má sjá leiðbeinandi staðsetningar aðalinnganga.

4.9.2. Aðgengi í bílakjallara

Aðkoma ökutækja í bílakjallara verður frá Kringlugötu og eru leiðbeinandi staðsetningar merktar inn á skipulagsupprætti Hindrunarlaus leið skal vera frá bílastæðum hreyfihamlaðra að aðalinngangi byggingar.

Lóð A - Heimild fyrir bílakjallara á tveimur hæðum. Beint aðgengi skal vera frá bílakjallara upp í inngarða. Æskilegt er fólk notist við þessa uppganga og krossi inngarða frá bílajöllurum, huga skal vel að aðgengi allra. Einnig verður heimild að hafa beint aðgengi frá bílajöllurum inn að stiga/lyftukjörnum íbúða. Inn/útleysla verður frá Kringlugötu. Heimild verður fyrir akstursleið frá efri bílajallara yfir í bílajallara Lóð B undir menningarhúsi.

Lóð B - Undir menningarhúsi er gert ráð fyrir bílajallara á einni hæð. Heimild verður fyrir akstursleið frá bílajallara A og D.

Lóð C - Gert ráð fyrir bílajallara með innakstri frá Kringlugötu. Einnig verða veittar heimildir fyrir bílastæðum undir inngarði að hluta verði hann ekki nýttur undir verslunarrými. Leyfilegt verður að gera akstursleið frá bílajallara að núverandi bílajallara á Lóð E undir Sjóvá. Það myndi fækka innkeyrslum frá Kringlugötu.

Lóð D Heimild fyrir bílajallara á tveimur hæðum. Það skal vera beint aðgengi úr bílajallara upp í inngarða. Aðgengi skal vera fyrir alla með lyftu, eða annað þreplaust aðgengi sem uppfyllir kröfur um algilda hönnun. Æskilegt er fólk notist við þessa uppganga og krossi inngarða frá bílajöllurum, en heimild verður fyrir beinu aðgengi frá bílajallara inn að stiga og lyftukjörnum.

Á Lóð E er núverandi bílkjallari Kringlunnar 5. Heimild verður fyrir akstursleið gegnum kjallarann og yfir í bílkjallara C og D. Innkeyrsla verður óbreytt frá Kringlugötu.

4.10 Útlit, yfirbragð og efnisval bygginga

Vanda skal til allrar hönnunar og frágangs bygginga og annarra mannvirkja. Notast skal við endingargóð, viðhaldsvæn og vistvæn byggingarefni í útvegi og þök. Æskilegt er að velja byggingarefni sem hafa verið endurunnið eða eru endurvinnanleg að lokinni notkun og hafa hlotið umhverfissvottun. Utan hússklæðningar götuhæða skulu vera slitsterkar og þola ágang sem fylgir umferð og borgarmannlífi.

Leitast skal við að hafa mismunandi líti og klæðningarform á húsum sem standa hlið við hlið og stefna almennt að fjölbreytileika er það varðar. Æskilegt er að hönnuðir aðaluppdráttar kynni sé vel hönnunarhandbók skipulagsins, en þar er kveðið sérstaklega á um áherslu á litaval og klæðningar og hvernig byggingar skulu brotnar upp.

4.11 Útlit, yfirbragð og frágangur garðsvæða innan uppbyggingarreita

Hönnun og frágangur hvers sameiginlegs inngarðs skal leyst heildstætt og í samhengi við umlykjandi byggingu. Gera þarf ráð fyrir leik- og dvalarsvæðum og leggja skal áherslu á gróðursetningu og talsverða landmótun með jarðvegsþekju. Gerð er krafa um að allt yfirborð þakgarða verði hulið með gróðri, harðviði eða hellulögn. Skal undirlag jarðvegs fyrir gras og fyllingar undir hellulögn vera að lágmarki 30 cm að þykkt. Huga skal vel að samræmi þakbóta bílgeymslu og yfirborðskóta gróðurs- og göngusvæða á yfirborði. Gera skal ráð fyrir að minnsta kosti 25% af grunnfleti inngarða sé með jarðvegsfyllingu 60 cm að þykkt eða meira til landmótunar og gróðursetningar runnagróðurs. Auk þess verða að minnsta kosti 10% af grunnfleti inngarða stölluð landmótun fyrir trjágróður. Gera skal ráð fyrir að minnsta kosti 50% af grunnfleti inngarða verði gróðurþekja. Hanna skal burð þakplötu bílajallara í samræmi við jarðveg.

Í hönnunarhandbók er gerð grein fyrir söfnun ofanvatns frá þakflötum sem leitt er út í inngarða, og leiðbeinandi staðsetningu söfnunarlauta, leiðbeinandi útfærslur gróðurbeða og val á plöntum.

Á aðaluppdráttum skal gera grein fyrir skipulagi lóðar, þ.m.t. hæðarsetningu, gróðursetningu og öðrum almennum frágangi inngarða skv. skilmálum þessum, og samræma við hönnun ofanvatnslausna.

Við útfærslu inngarða skal styðjast við eftirfarandi gögn, S2210_Kringlusvaedi_1_afangi_ofanvatnslausnir, MB-19.19_Kringlureitur_rammaskipulag_vatnafar, 24256 LE 01 Ecology strategy og hönnunarhandbók deiliskipulagsins.

4.12 Yfirborð, gróður og götugögn í göturými

Göturými skal hafa einkennandi yfirbragð með samræmdu og vönduðu efnisvali, og hönnun sem krefst ekki mikils viðhalds. Götulögn skal vera með gegndræpu yfirborði og taka á móti ofanvatni og leiða umfram vatn að söfnunarlautum. Í götulögn skal tekið sérstakt tillit til fólks með skerta hreyfigetu. Þreplaust aðgengi á skal vera milli svæða skipulagsins, bæði að inngöngum að íbúðum sem og að öðrum sameiginlegum rýmum íbúa í göturými. Sama gildir um þjónustu og verslunaryrjum í götuhæð.

Götulögn skal útfærð þannig að hún geti vísað sjónskertum veginn og þeir ratað um hverfið. Í hönnunarhandbók má sá greinargóða lýsingu hvernig yfirborðslag göturýmis gæti mögulega verið útfært til þess að uppfylla ofangreind skilyrði og aðgengi fyrir alla verði til fyrirmyndar.

Gera skal ráð fyrir snjóbræðslu í hluta göturýmis. Jafnframt er hvatt til skoðunar á víðtækari nýtingu hitalagna t.d. til upphitunar setbakkja og hluta útisvæða. Ofangreint eykur gæði rýmis og gerir það meira aðgengilegt fyrir fólk með einhverskonar skerðingu.

Sérkaflí í hönnunarhandbók er um hvernig, götulögn, götugögn, gróðurbeð og ofanvatnslausnir gætu verið útfærðar á torginu. Þar skal aðgengi allra haft í hávegum þannig að allir njóti jafns aðgengi að skjól- og sólríku almenningsrými torgsins í bland við kaffihúsamenningu og ið mannlífs hinar annasömu borgar.

Það er sérlega mikilvægt að vandað sé val á götugögnum, s.s. götulýsingu, setbekki, hjólagrindum. Hugað skal að stæðum fyrir deilihjól og rafskutlum ásamt rafhleðslupóstum og aðgengi fyrir hreyfihamlaða.

Gróðurbeð eru staðsett víða í göturými og safna ofanvatni (regnbeð). Beðin aðskilja einnig borgarrýmið frá afdrepi íbúa upp við húsveggi að göturými, sbr. leiðbeinandi útfærslur í hönnunarhandbók skipulagsins. Vanda skal vel val á plöntum í gróðurbeð og fylgja leiðbeiningum vistfræðiskýrslu og hönnunarhandbókar þar sem eru leiðbeiningar um val á trjám, runnum og öðrum plöntum sem þola íslenskt veðurfar og ekki þarf að sinna mikið.

4.13 Lýsing í götu- og almenningsrými

Við hönnun á útilýsingu skal þess gætt að ekki verði um óþarfa ljósmengun að ræða frá flóðlýsingu mannvirkja. Tryggja skal að útilýsingu sé beint að viðeigandi svæði og nota skal vel skermaða lampa sem varpa ljósinu niður og valda síður glýju og næturbjarma.

Lýsingarhönnun utanhúss skal tryggja íbúum og gestum öruggt og þægilegt umhverfi, hámarka orkunýtni, upphæfja arkitektúr og að ljósbúnaður verði með hámarks nýtni/skilvirkni. Forðast skal alla óvelkomna lýsing og ljósmengun,

Sömu viðmið skal hafa um lýsingu í sameiginlegum bílakjöllurum, og verslunarsvæðum. Ljósbúnaður skal vera með hámarks nýtni/skilvirkni og forðast skal alla óþarfa ljósmengun

Almennt skal utanhúss lýsing innan lóðar verður með góðri orkunýtingu og LED lömpum. Dregið verður úr lýsingu eftir miðnætti og mögulega verður lýsingin „snjöll“, dagsbirtustýrð, og að hreyfiskynjarar auki birtu þegar fólk á leið um upplýst svæði.

Við lýsingarhönnun skal fylgja viðurkenndum stöðlum og leiðbeiningum IST EN 13201-1,3&4: 2004; Götu- og veglýsing –

Til hliðsjónar skal hafa reglur um lýsingu gatna og vega Ljóstæknifélags Íslands og skoða skal vel hönnunarhandbók skipulags til hliðsjónar við útfærslur.

4.14 Skilti

Heimilt er að gera ráð fyrir notkun skilta á götuhæðum bygginga og annars staðar þar sem gert er ráð fyrir atvinnuhúsnæði. Þó skal þess gætt að skilti hafi ekki truflandi áhrif á íbúðir hverfisins eða nærliggjandi íbúðir utan skipulagssvæðis. Skilti og merkingar fyrir starfsemi skulu merkt á aðaluppdrætti.

4.15 Íbúðir

Fjöldi íbúða í hverjum uppbyggingarreit má að hámarki vera skv. skilmálatöflu í 5. kafla og sérskilmálum uppbyggingarreita. Íbúðir skulu vera fjölbreyttar að stærð og gerð, allt frá einstaklingsíbúðum upp í stærri fjölskyldu íbúðir.

Um uppbygginguna gilda samningsmarkmið Reykjavíkurborgar á uppbyggingsvæðum, m.a.t. il að tryggja félagslega blöndun og til að stuðla að mismunandi búsetuformi og/eða eignarfyrirkomulagi. Samkvæmt samkomulagi milli lóðarhafa og Reykjavíkurborgar er gert ráð fyrir að 20% íbúða verði leiguíbúðir, íbúðir Félagsbústaða, stúdentaíbúðir, búseturéttaríbúðir eða íbúðir fyrir aldraða. Samkvæmt ofangreindu samkomulagi skulu Félagsbústaðir hf. hafa kauprétt að 5% íbúða á lóðinni. Sjá nánar samkomulag lóðarhafa og Reykjavíkurborgar.

Samsetning íbúða í 1. áfanga í heild skal vera eftirfarandi með tilliti til herbergjafjölda lágmarks- / hámarkshlutfall af heild íbúða. Athugið að tiltekinn fjöldi er leiðbeinandi.

- | | |
|---------------|--------|
| • 1 herbergi | 5-10% |
| • 2 herbergi | 15-20% |
| • 3 herbergi | 45-50% |
| • 4+ herbergi | 20-30% |

4.16 Bílastæði

Við ákvörðun um fjölda bílastæða er farið eftir reglum Reykjavíkurborgar um fjölda bílastæða, en endanlegur fjöldi bílastæða er ákvarðaður í samgöngumati Kringlusvæðis 1. áfanga.

Í 1. áfanga eru áætlaður heildarfjöldi nýrrar bílastæða uppbyggingar 376 bílastæði innan skipulagsvæðisins skv. samgöngumati. Deilast þau stæði niður á lóðir A, B, C og D. Á Lóð E undir Kringlunni 5, Sjóváhúsinu, er fyrir aðgangsstýrður bílastæðakjallari. Hann er ekki nýttur undir aðra starfsemi á svæðinu, þ.m.t. gesti Sjóvár. Að uppbyggingu lokinni er gert er ráð fyrir að kjallarinn

verði enn þá aðgangsstýrður fyrir starfsfólk Kringlunnar 5 og því ekki samnýtanlegur. Þar sem hluti bílastæða Kringlunnar 5 er lokaður, verður horft fram hjá allri byggingunni við ákvörðun um fjölda bílastæða innan 1. áfanga deiliskipulagsbreytinga á Kringlusvæðin þ.e. bílastæðum verður ekki fjölgað vegna gesta í þjónusturými á jarðhæð Kringlunnar 5.

Öll bílastæði verða í bílakjallara, einnig stæði hreyfihamlaða og deilibíla. Á skýringamyndum skipulagsuppráttanna eru leiðbeinandi svæði fyrir vöruafhengingu og sleppistæði fyrir hreyfihamlaða á yfirborði, sem verða nánar útfærð í lóðarhönnun.

Bílastæði fyrir hreyfihamlaða skulu vera í samræmi við grein 6.2.4 í byggingarreglugerð nr. 112 / 2012. Þau bílastæði sem verða í bílastæðakjöllum verða ekki sérstaklega skilgreind á deiliskipulagsupprætti, en við hönnun skal tryggt að þau uppfylli skilyrði um tilskilin fjölda og gott aðgengi.

Á götuhæð verður heimild fyrir vöruafhengingu og sleppistæði fyrir hreyfihamlaða á yfirborði, nánar útfært í lóðarhönnun.

Sjá nánar Samgöngumat Kringlusvæði 1.áfangi.

4.17 Hjólastæði

Kröfur eru um lágmarksfjölda hjólastæða skv. reglum um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík. Sjá nánar Bíla- og hjólastæðastefnu samþykktar í umhverfis- og skipulagsráði 6. mars 2024 og í borgarráði 14. mars 2024. Hjólastæði í geymslu skulu vera að lágmarki 2 m á lengd og 2,5 m á breidd fyrir hver fjögur reiðhjól.

Almennt skal gilda um hjólageymslur að þar sé örugg, góð lýsing, hægt að læsa, það sé þak yfir/skjól til að verjast veðri, hjólageymslan eða hjólagrindurnar séu á steiptum undirstöðum og auðvelt aðgengi að hjólum. Í hjólageymslum skulu vera tenglar til að hægt sé að hlaða rafmagnshjól. Að staðsetning hjólastæða sé áberandi frá byggingunni. Meirihluti hjólastæða verða innan við 100 m frá inngangi byggingarinnar (helst innan 50m)

- Fyrir íbúðir: Að lágmarki 2 hjólastæði fyrir hverja íbúð. Þar af skulu 90% vera í læstu rými (langtímastæði) og 10% staðsett nærri inngöngum húsnæðis fyrir gesti (skammtímastæði).
- Fyrir atvinnuhúsnæði: Að lágmarki 1 - 3 stæði fyrir hverja 100 m² húsnæðis, eftir tegund starfsemi. Efri mörk gilda fyrir verslun og þjónustu (þar af 20% í læstu rými og 80% sem næst inngöngum fyrir gesti), neðri mörk fyrir skrifstofur og hótél (þar af 90% í læstu rými og 10% sem næst inngöngum fyrir gesti).

Sjá nánar (VSÓ, Samgöngumat, 2024).

4.18 Bruna- og öryggismál

Þjörgunarsvæði slökkviliðs verður í götuhæð með góðu athafnarými fyrir stiga- og körfubíla til samræmis við reglugerðir. Almennt skal miðað við að götur skipulagssvæðis 1. áfanga dugi til þeirra nota.

Á þeim úthliðum sem snúa að borgarlandi er gert ráð fyrir athafnasvæði slökkviliðs frá Kringlugötu, Listabraut og Kringlumýrarbraut. Beri eld að þannig að slökkvilið þarf að athafna sig í ofangreindum götum, verður umferð þar um lokað á meðan slökkvilið athafnar sig.

Tryggja skal aðkomur og aðgengi neyðarbíla (sjúkra- og slökkviliðsbíla) inn allar götur á öllum tímum sólarhringsins.

Sjá nánar (Örugg Verkfræðistofa, 2024) og hönnunarhandbók.

4.18.1. Bruna- og öryggismál - bílkjallarar og geymslur

Gera þarf ráð fyrir tveimur óháðum flóttaleiðum frá öllum megin svæðum og þurfa viðmiðunarákvæði um hámarksgöngulengd að vera uppfyllt. Bílgeymslur teljast til notkunarflokks 2 og þurfa að vera búnar sjálfvirku vatnsúðakerfi. Því er krafa um hámark 45 m reiknaða göngulengd í flóttaleið (sbr. gr. 9.5.6 í byggingarreglugerð). Flóttaleiðir geta verið í gegnum stigahús bygginga eða um sér stigahús. Hér er eindregið mælt með því að flóttaleiðir verði um sjálfstæð stigahús þar sem um almenningskjallara er að ræða.

Ef um er að ræða sér stigahús þarf að gera grein fyrir útgangi þeirra á lóð. Æskilegt er að flóttaleiðir séu sem mest óháðar ofanálíggjandi byggingum.

Bíla kjallara á tveimur hæðum þurfa að vera með vélrænni reyklosun en hægt er að vera með reykklúgur á þeim hluta kjallara sem er á einni hæð ef sú lausn hentar.

Sjá nánar (Örugg Verkfræðistofa, 2024)

4.19 Hljóðvist

Íbúðir sem reiknast með hærri hljóðstig en $L_{Aeq} > 55$ (65) dB þarf að útfæra þannig að þær séu með skjólhlið með $L_{Aeq} \leq 50$ dB.

Eins og fram kemur í umfjöllun um hljóðvist í 3.6 kafla er umferðarhávaði í 1. áfanga mestur við húshliðar næst Kringlumýrabraut.

Við hönnun mannvirkja skal gera grein fyrir mótvægisáðgerðum til að uppfylla kröfur um hámarkshljóðstig eftir því sem við á í tengslum við umsókn byggingarleyfis. Ákvæði um hljóðvist innandyrna skal leyst á byggingartæknilegan hátt í samræmi við ákvæði byggingarreglugerðar nr. 112/2012.

Einnig er mælt með að hönnuðir taki til skoðunar að hluti íbúða sem snú að Kringlumýrabraut, Listabraut og Kringlugötu verði búnar sjálfstæðum loftræsisamstæðum til loftskipta til að sporna við utanaðkomandi mengun. Það myndi samhliða vinna gegn hljóðmengun frá þessum götum.

Sjá nánar

4.20 Blágrænar ofanvatnslausnir

Álagi á fráveitukerfi Veitna vegna nýrrar byggðar á Kringlusvæðinu skal haldið í lágmarki. Umhverfisvænum lausnum skal beitt við meðferð ofanvatns. Gera skal grein fyrir útfærslum ofanvatnslausna með umsókn byggingarleyfis.

Útfæra má ofanvatnslausnir með ýmsum hætti, nákvæmlega hvaða lausn hentar best er háð þeim markmiðum sem ætlað er að ná. Markmiðin geta verið af ýmsum toga, þ.m.t. miðlun flóða, útfra ásynd eða kostnaði. Útgangspunktur greininga Vatnaskila felur í sér að auka ekki álag á fráveitukerfi Veitna. Útreikningar sýna að hægt er að ná markmiðinu með 20% hlutfalli grænna svæða af flatarmáli byggingareita. Með auknu hlutfalli grænna svæða má hins vegar draga enn frekar úr álagi. Greint hefur verið frá mismunandi vatnspörf gróðurs ásamt þáttum sem mikilvægt er að hafa til hliðsjónar við hönnun grænna þaka. Niðurstöður greiningarinnar hér að framan benda til þess að æskilegt væri að miðla afrennsli af þéttum flötum til grænna svæða en umframvatni í flóðtoppum af þéttum flötum væri miðlað til fráveitukerfis Veitna. Athugið að grænar ofanvatnslausnir innan lóðar eru á ábyrgð lóðarhafa.

Vanda skal sérstaklega til frágangs á öllum inngörðum. Gera þarf ráð fyrir leik- og dvalarsvæðum og leggja skal áherslu á gróðursetningu og talsverða landmótun með jarðvegsþekju. Gerð er krafa um að allt yfirborð þakgarða verði hulið með gróðri, harðviði eða hellulögn. Skal undirlag jarðvegs fyrir gras og fyllingar undir hellulögn vera að lágmarki 30 cm að þykkt. Huga skal vel að samræmi þakkóta bilgeymslu og yfirborðskóta gróðurs- og göngusvæða á yfirborði. Gera skal ráð fyrir að minnsta kosti 25 % af grunnfleti inngarða sé með jarðvegsfyllingu 60 cm að þykkt eða meira til landmótunar og gróðursetningar runnagróðurs. Auk þess verða að minnsta kosti 10% af grunnfleti inngarða stölluð landmótun fyrir trjágróður. Gera skal ráð fyrir að minnsta kosti 50% af grunnfleti inngarða verði gróðurþekja. Á aðaluppdráttum skal gera grein fyrir skipulagi lóðar þ.m.t. hæðarsetningu, gróðursetningu og öðrum almennum frágangi inngarða skv. skilmálum þessum og samræma við hönnun ofanvatnslausna.

Eftirfarandi blágrænum ofanvatnslausnum skal beitt á Kringlusvæðinu til að binda og miðla ofanvatni og uppfylla þessi markmið:

- Þar sem því verður við komið skulu flöt þök vera ýmist með gróður- eða malarþekju á (græn / blá þök – hæf til að binda og geyma vatn). Ath. Að uppfyllir inngarðar teljast ekki til þakýfirborðs. Umframvatni þaðan er veitt niður í inngarðar og göturými, þar sem regnbeð, regnvatnslautir og aðrar grænbláar ofanvatnslausnir taka við regnvatningu.
- Í inngörðum skal byggður upp lífrænn jarðvegsmassi fyrir gras og trjágróður sem jafnframt getur tekið við og miðlað ofanvatni af húspökum bygginganna sem umlykja þá. Tryggja þarf jafnvægi í þessum vatnsbúskap þannig að umframvatn seytli smám saman áfram út í næsta þrep ofanvatnskeðjunnar. Gera skal ráð fyrir að minnsta kosti 50% af grunnfleti inngarða verði gróðurþekja.
- Í göturými skal gert ráð fyrir samfelldu kerfi ofanvatnslausna, sem safnar yfirborðsvatni, geymir og miðlar því áfram. Þessi belti fyrir ofanvatnslausnir skulu koma fram á deiliskipulagsuppdrætti. Innan þeirra skal gert ráð fyrir sérstökum gróðurreitum, sem merktir eru á deiliskipulagsuppdrætti, hjólastæðum og djúpgámasettum. staðsetning er leiðbeinandi. Gróðurreitirnir geta verið uppreist gróðurvegð og / eða gryfjur fyrir fjölbreytta flóru tré- og runnagróðurs, dýpt jarðvegs að lágmarki 1,0m.

Við útfærslu ofanvatnslausna skal styðjast við eftirfarandi gögn, S2210_Kringlusvaedi_1_afangi_ofanvatnslausnir, MB-19.19_Kringlureitur_rammaskipulag_vatnafar, 24256 LE 01 Ecology strategy og hönnunarhandbók deiliskipulagsins.

4.21 Úrgangslausrir – geymsla og flokkun sorps

Við skipulag úrgangsmála skal byggt á Hönnunarviðmiðum um úrgangslausrir við íbúðarhúsnæði í Reykjavík og samþykktum um meðhöndlun úrgangs í Reykjavíkurborg nr. 123/2017 og gildandi reglugerðum á hverjum tíma (Alþingi, Lagasafn. Íslensk lög, Útgáfa 154b., 2024).

Heimilt verður að hafa blandaða lausn djúpgáma og hefðbundna sorpgeymslu til flokkunar sorps. Ekki er heimilt að hafa blandaða lausn innan sama húshluta og almennt skal miðað við að hafa eina lausn innan lóðar. Gera skal ráð fyrir magni og fjölda úrgangsflokka skv. reglum Reykjavíkurborgar.

Á deiliskipulagsupprætti er leiðbeinandi staðsetning sem ákvarðast samhliða annarri notkun göturýmis, yfirborði, gróðri og götugögnum. Endanlegur fjöldi djúpgáma / djúpgámasetta ræðst af fjölda íbúða og þarf að endurmeta í hönnun hvers og eins uppbyggingarreits þegar endanlegur fjöldi íbúða liggur fyrir, og gefa upp stærð og fjölda íláta á aðaluppráttum. Gefinn er upp hámarksfjöldi íbúða fyrir hvern uppbyggingarreit í skilmálatöflu í 5. kafla.

Leiðbeinandi staðsetning djúpgáma kemur fram á deiliskipulagsupprætti. Ef djúpgámasett verða staðsett í borgarlandi skal skilgreina sérstaka fylgilóð í göturými fyrir djúpgámasett. Fjölgun eða tilfærsla djúpgámasetta frá leiðbeinandi staðsetningu deiliskipulagsuppráttar kallar ekki á breytingu á deiliskipulagi á seinni stigum.

Sorpgeymslur skulu þær staðsettar innan byggingarreita lóða í götuhæð nálægt stigagögnum og með greiðu aðgengi íbúa, og aðgengi fyrir alla. Leiðbeinandi staðsetningar koma fram á skipulagsuppráttum.

Skýr aðskilnaður skal vera milli heimilissorps og fyrirtækjasorps. Gera skal grein fyrir aðkomuleiðum sorpbíla og gönguleiðum, sem og fjölda og gerð sorpláta / -gáma fyrir íbúðarhúsnæði og atvinnuhúsnæði á aðaluppráttum / byggingarleyfisumsókn. Huga skal vel að aðgengi allra að sorpgeymslum og kringum djúpgáma.

Við endanlega staðsetningu djúpgámasetta og annað fyrirkomulag úrgangslausrir skal hafa samráð við skrifstofu umhverfissvæða og úrgangsstjórnunar Reykjavíkurborgar og einnig við skrifstofu samgöngustjóra og borgarhönnunar. Reykjavíkurborgar varðandi umferðaröryggi og aðgengismál. Í seinni skipulagsáföngum Kringlusvæðisins verður gert ráð fyrir möguleika á miðlægri grenndarstöð til ítarlegri flokkunar sorps frá heimilum.

Sorpgeymslur atvinnuhúsnæðis geta bæði verið á götuhæðum bygginga (1. hæð) eða á neðri hæðum kjallara ef aðstæður leyfa. Sorpgeymslur götuhæða skulu vera innan byggingarreita sem hluti bygginga. Ekki er heimilt að hafa sorpgáma á bersvæði í götuhæð bygginga eða í bílakjallara.

Sorphirða fyrir atvinnuhúsnæði skal vera innan götuhæða og vel aðgreint frá sorpgeymslum almennings. Geymslurnar skulu vera lokaðar og læstar fyrir almenningi. Tryggja skal gott aðgengi að þeim frá götu.

4.22 Loftgæði og loftræsing

4.22.1. Loftgæði og loftræsing í bíla.-og geymslurýmum í kjallara.

Gert er ráð fyrir að bílakjallarar verði á tveimur hæðum og þurfa þeir að vera með vélrænni reyklosun, en hægt er að vera með reykklúgur á þeim hluta kjallara sem er á efri hæð ef sú lausn hentar þeim aðstæðum. Sérstök aðgát skal höfð við hönnun og frágang loftræsingar í bílgeymslum þegar gólf er niðurgrafið. Huga skal vel að staðsetningu loftræsikerfa og útblásturs frá þeim m.t.t. að ekki valdi ónæði, mengun og óþægindum fyrir íbúa. Kerfið skal hannað í samræmi við kröfur og staðla sem gilda um slík kerfi.

(sbr. kafla 4.18.1 Bruna og öryggismál)

4.22.2. Búnaður í byggingum

Gera þarf ráð fyrir möguleika á starfsemi sem kallar á útloftun frá jarðhæð, s.s. veitingastarfsemi o.þ.h., sem getur verið breytileg á líftíma bygginganna. Því skal gera ráð fyrir lagnaleiðum til útloftunar upp úr þaki bygginga vegna mögulegrar starfsemi. Óheimilt er að gera ráð fyrir utánálíggjandi rörum eða stokkum á úthliðum bygginga. Við frágang útloftunar á þaki skal taka tillit til mögulegra dvalarsvæða á þaksvölum í a.m.k. 10 m fjarlægð. Gera skal grein fyrir loftræsing, lagnaleiðum og öllum sýnilegum búnaði í byggingarleyfisumsókn. Við uppsetningu loftræsibúnaðar skal fara eftir ÍST 45:2016, hljóðvist- flokkun íbúðar og atvinnuhúsnæðis. Gæta skal að hljóðstig utanhúss frá tækniþúnaði bygginga og öðrum hljóðgjöfum yfirstígi ekki hámarksgildi sem þar eru skilgreind.

Við hönnun bygginga skal gera ráð fyrir rými fyrir nauðsynlegan mengunarvarnarbúnað sem starfsemi atvinnuhúsnæðis kann að kalla á, s.s. fitugildirur. Jafnframt þarf að tryggja aðgengi losunarbíla sem tæma búnað.

Til að tryggja góð loftgæði innan íbúða skal að lágmarki fylgja kröfum gildandi byggingareglugerðar. Einnig er mælt með að hönnuðir taki til skoðunar að a.m.k. hluti íbúða sem snúa að Kringlumýrabraut, Listabraut og Kringlugötu verði búnar sjálfstæðum loftræsisamstæðum til loftskipta til að sporna við utanaðkomandi mengun. Það myndi samhliða vinna gegn hljóðmengun frá þessum götum. Slíkur búnaður þarf að hafa a.m.k. 80% varmaendurvinnslu.

Í kafla 6.7, gr. 6.7.1 almenningar kröfur til íbúða, og 6.7.4. gr. Íbúðir í kjallara og á jarðhæð, 10.2.5. gr. Loftræsing íbúða og tengdra rýma. (Innviðaráðuneytið, 2024)

4.23 Kvaðir

Núgildandi kvaðir skv. kafla 1.7.2 Kvaðir falla niður með gildistöku deiliskipulagsbreytingar þessarar að höfðu samráði við hlutaðeigandi aðila og nýjar kvaðir settar inn. Mæliblað verður gefið út í kjölfar samþykkrar deiliskipulagsbreytingar og í samræmi við hana. Fyrirvari er gerður um lítils háttar frávik frá deiliskipulagsupprætti og gildir þá mæliblað.

4.23.1. Veitur - lagnir

Fjallað er um breytingar á veitulögnum og dreifistöðvum í 1.7 kafla. Gera skal ráð fyrir tveimur nýjum dreifistöðvum rafmagns á svæði 1. áfanga sem þjónusta munu allan áfangann. Endanleg staðsetning dreifistöðva innan skipulagsvæðisins skal ákveðin í samráði með Veitum.

Í göturými innan skipulagsvæðisins skal gera ráð fyrir lögnum, og skulu kvaðir vegna þeirra verða gefnar út á mæliblaði þegar endanleg staðsetning þeirra liggur fyrir.

4.23.2. Kvaðir vegna bruna- og öryggismála

Í samræmi við kafla 4.18 Bruna- og öryggismál uppfylla götur svæðisins almennt skilyrði um björgunarsvæði (athafnasvæði slökkviliðs) og skal tryggja aðgengi neyðarbíla inn allar götur á öllum tímum sólarhringsins.

4.23.3. Kvaðir vegna atvinnuhúsnæðis

Gera skal ráð fyrir sturtuáðstöðu og fataskápum í tengslum við snyrtingar í hverju atvinnurými.

Á jarðhæðum á lóðum B,C, D og E skal gera ráð fyrir starfsemi sem kallar á útloftun frá jarðhæð, s.s. veitingastarfsemi o.þ.h., sem getur verið breytileg á líftíma bygginganna. Því skal gera ráð fyrir lagnaleiðum til útloftunar upp úr þaki bygginga vegna mögulegrar starfsemi. Óheimilt er að gera ráð fyrir utanálggjandi rörum eða stokkum á úthliðum bygginga.

4.24 Fornleifar

Skv. kafla 1.6.3 eru engar þekktar fornminjar á svæði deiliskipulagsbreytingar þessarar. Komi í ljós fornminjar undir yfirborði jarðar í tengslum við framkvæmdir skal stöðva verkið og skýra Minjastofnun Íslands frá fundinum svo fljótt sem unnt er sbr. 24. grein laga um menningarminjar nr. 80/2012.

5. YFIRLIT UPPBYGGINGAREITA

Í eftirfarandi kafla er skilmálatafla með yfirliti tölulegra upplýsinga fyrir byggð á lóðum A-E ásamt skilmálateikningum (afstöðumynd og sniði) fyrir áfangann í heild. Gerð er grein fyrir almennum skilmálum sem við eiga um áfangann í heild í 4. kafla hér að framan.

Í 6. kafla er gerð grein fyrir hverri lóð og sérskilmálum sem við þær eiga.

5.1 Skilmálatafla – skýringar

5.1.1. Stærðir og íbúðafjöldi

Uppgefnar stærðir bygginga eru hámarksstærðir fyrir hverja lóð. Rými eru í lokunarflokkum A og B. Hlutfall B-rýma af heildarstærð ekki bundið, heldur háð útfærslum hverju sinni. Heimilt verður að færa hluta byggingarmagns á milli reita, allt að 400m² ofanjarðar. Slíkar breytingar skulu vera vel rökstuddar og framleggja skal hljóð- vind- og skuggavarpgreiningum sé slíkra breytinga óskað

Sem hluti af uppgefnum hámarksstærðum uppbyggingareita er gefin upp lágmarksstærð atvinnuhúsnæðis á einstaka lóðum (samtals A- og B-rými).

Uppgefinn íbúðafjöldi er hámarksfjöldi íbúða fyrir hvern uppbyggingarreit. Í 1. áfanga er gert ráð fyrir allt að 418 íbúðum ásamt atvinnuhúsnæði. Heimilt er að byggja færri íbúðir, en fjöldi íbúða er til viðmiðunnar og fjöldi þeirra skv. samþykktum rammaskipulags.

5.1.2. Lóð og nýtingarhlutfall

Allir uppbyggingarreitir 1. áfanga verða á sérlóðum. Lóðarmörk eru skilgreind á skipulagsupprætti og útgefnu lóðarblaði í framhaldi af gildistöku skipulagsins. Götu- og almenningsrými verða hluti af borgarlandi aðskilja uppbyggingarreiti innan

núverandi lóðarmarka. Lóðarmörk að borgarlandi haldast óbreytt. Nýtingarhlutfall A+B rými ofan jarðar kemur fram í sérskilmálum hvers uppbyggingarreit fyrir sig.

Í 4. kafla er gerð grein fyrir almennum skilmálum varðandi hönnun bygginga og lóðar fyrir áfangann í heild. Nauðsynlegt er að lóðarhafar og hönnuðir kynni sér vel almenna skilmála og hafi hönnunarhandbók skipulagsins til hliðsjónar.

(Sbr. skipulagsupprætti og hönnunarhandbók skipulagsins)

5.2 Sérákvæði reita

5.2.1. Lóð A, íbúðarbyggð

Stærð lóðar 5.693 m²

Starfsemi/notkun: íbúðahúsnæði

Hæð byggingar: 4-9 hæðir + KK

Byggingarmagn ofanjarðar A og B rými: 18.570m²

Byggingarmagn í kjallara 2.hæðir samtals 10.350 m²

Áætlaður fjöldi íbúða: 168 – leiðbeinandi.

Svalagangar heimilaðar.

Þakform: Blandað form mænispök og flötpök

Á lóð A er gert ráð fyrir randbyggð á 4-9 hæðum. Sameiginlegur skjólgóður inngarður með dvalar- og leiksvæðum barna. Byggðinn er hrein íbúðarbyggð og ekki er gert ráð fyrir verslunar.- eða þjónusturýmum á jarðhæðum. Aðalinngangar bygginga skulu vera frá 1.hæð inngarða og skulu þeir vel aðgreindir.

Sameiginlegur bílakjallari á tveimur hæðum verður undir inngarði ásamt öðrum stoðrymum íbúðarbyggðarinnar á lóð A. Innkeyrsla verður frá Kringlugötu og má sjá leiðbeinandi staðsetningu á skipulagsupprætti. Beint aðgengi skal vera frá bílakjallara og upp í þakgarða og huga skal vel að aðgengi fyrir alla þaðan frá og gegnum inngarða að aðalingögnum. Heimilt verður að hafa aðgengi frá bílakjallara inn að stiga og lyftukjörnum, en ætlast er til að nota inngarða sem aðal aðkomuleið að íbúðum.

Áhersla er á fjölbreytt útlit bygginga og þakgerðir, flöt þök skulu vera með gróðurþekju þar sem því verður við komið og sameiginlegum þaksvölum fyrir íbúa. Heimild verður að byggja sameiginlegt gróðurhús á hluta þakflata á byggingum A4 og A7 að heildar stærð 60 m². Gæta skal að útblástur loftræsingu neðri hæð verði ekki leiddur inn á þakvalir, sbr. kafla 4.22 Loftgæði og loftræsing, ásamt undirköflum.

Að öðru leyti gilda skilmálar þessa skipulag, og hafa skal hönnunarhandbók skipulagsins til hliðsjónar á hönnun bygginga og útfærslu lóða.

5.2.2. Lóð B, Menningarhús

Stærð lóðar 2.736m²

Starfsemi/notkun: Menningarhús með fjölþættri starfsemi

Hæð byggingar: 3-4 hæðir + K

Byggingarmagn ofanjarðar A og B rými: 3.960 m²

Hluti núverandi prentsmiðu 1.734 m² – nýtt BYM ofan jarðar 2.226m²

Byggingarmagn í kjallara 1.hæðir samt. 1.480 m²

Þakform: Blandað form mænispök/hallandi þök og flöt þök

Menningarhús lóð B. Um er að ræða hluta núverandi byggingu prentsmiðu Kringlunnar 1 ásamt nýrri viðbyggingu. Heimild verður fyrir kjallara undir nýrri byggingu, ætluð undir bílastæði og stoð- og önnur fylgirými menningarhússins.

Menningarhúsið verður hluti af miðu nýs skipulags, og hverfist skipulagið að miklu leyti kringum það ásamt almenningstorginu. Byggingin verður áberandi í ásýnd hverfisins frá Kringlumýrarbraut, þó hún verði lægsta bygginga þar. Byggingin tekur á móti gangandi og hjólandi vegfarendum frá Hlíðarhverfi og leiðir þá inn í nýtt hverfi. Það er því mikilvægt að útlit, ásýnd og efnisval byggingar taki mið af ofangreindu og taki vel á móti gestum og íbúum hverfisins. Hönnun byggingar þarf að miða að því að skapa góða tengingu við torg og mynda samspili með mannlífi hins nýja hverfis í bland við kaffi.- veitingastaði og dvalarrými torgsins.

Bygging skal vera samkomustaður hverfisins alls, óháð, stétt, stöðu, aldri hreyfigetu og þjóðerni notenda, og því skal sérstaklega huga að aðgengi fyrir alla.

Í skilmálum er ekki ætlað að setja hönnuðum frekari skorður en hér eru tilgreindar, og að höfðu samráði við þann hönnuð sem fer með höfundarrétt gömlu prentsmiðjunnar.

Heildar fjöldi bíla- og hjólastæða ákvarðast við endanlega fjölda íbúða og fylgja skal reglum borgarinnar um fjölda bíla- og hjólastæða og skal gera grein fyrir heildarfjölda þeirra á aðaluppráttum.

Að öðru leiti gilda almennir skilmálar skipulags, hafa skal hönnunarhandbók skipulagsins til hliðsjónar við hönnun bygginga.

5.2.3. Lóð C, blönduð byggð

Stærð lóðar 1.824 m²

Starfsemi/notkun: Blönduð byggð íbúðahúsnæðis, verslunar og þjónustu.

Hæð byggingar: 1-6 hæðir + KK

Byggingarmagn ofanjarðar A og B rými: 7.375 m²

Byggingarmagn í kjallara 1 hæð. samtals 1.610 m²

Atvinnuhúsnæði á 1.hæð : 750 m²

Fjöldi íbúða: 80 - leiðbeinandi.

Utanáliggjandi svalagangar heimilaðar.

Þakform: Blandað form mænisþök og flöt þök

Upplyftur inngarður

Reitur með áherslu á minni leiguíbúðir og verslun og þjónustu í götuhæð sem snúa að torgi og Hamrahlíðarás. Fjöldi íbúða verður um 80.

Hæðir bygginga verða frá 1. hæð upp í 6 hæðir, með sameiginlegum upplýftum inngarði. Einnig er gert ráð fyrir þaksvölum á hluta þakflata en staðsetning er leiðbeinandi. Sýna skal fram á sambærileg birtuskilyrði eða betri, sé vikið frá leiðbeiningum skipulags.

Aðgengi að íbúðum efri hæðar verður frá götuhæð gegnum lyftu/stigagang sem snýr að menningarhúsi og þaðan áfram upp í inngarð (sjá leiðbeinandi staðsetningu á skipulagsupprætti). Heimilt verður að hafa svalaganga í inngarði. Leyfilegt verður að hafa beint aðgengi frá bílakjallara að stiga/lyftukjörnum.

Fyrir neðan inngarð veður heimild fyrir verslunarrými. Heimild verður að hafa bílastæði undir hluta af inngarði með innakstri frá frá suðurhlíð. Innakstur í bílastæðakjallara verður frá Kringlugötu. Í kjallara verða stoðrymi bygginga og geymslur.

Þakgerðir eru hallandi þök og flöt þök með þaksvölum. Byggingar eru hæstar á móti Kringlugötu en lækkar niður á móti torgi.

Heildar fjöldi bíla- og hjólastæða ákvarðast við endanlega fjölda íbúða og fylgja skal reglum borgarinnar um fjölda bíla- og hjólastæða og skal gera grein fyrir heildarfjölda þeirra á aðaluppráttum.

Að öðru leiti gilda almennir skilmálar skipulags, hafa skal hönnunarhandbók skipulagsins til hliðsjónar við hönnun bygginga.

5.2.4. Lóð D , blönduð byggð

Stærð lóðar 3.701 m²

Starfsemi/notkun: Blönduð byggð íbúðahúsnæði, verslunar og þjónustu

Hæð byggingar: 4-8 hæðir +KK

Byggingarmagn ofanjarðar A og B rými: 16.045 m²

Byggingarmagn í kjallara 2.hæðir samt. 7.540 m²

Atvinnuhúsnæði á 1.hæð: 360 m²

Fjöldi íbúða: 130 – leiðbeinandi.

Utanáliggjandi svalagangar heimilaðar.

Þakform: Blandað form mænisþök og flöt þök

Á lóð D er gert ráð fyrir randbyggð með áherslu á fjölbreyttar íbúðir og sameiginlegan inngarði með dvalar- og leiksvæðum barna. Hluti götuhæðar er snýr að torgi verður ætlaður undir starfsemi verslunar og þjónustu. Hæðir bygginga er frá 5 hæðum og upp í 9 hæðir. Byggð er hæst á móti norður en lækkar sig niður að torgi og að göturými hverfisins frá Kringlumýrarbraut. Undir inngarði og byggingum verður sameiginlegur bílastæðakjallari á 2 hæðum ásamt öðrum stoð og fylgirýmum. Heimilt verður að gera akstursleið á milli bílakjallara við áfanga 2 undir götuhæð.

Sameiginlegur bílakjallari á tveimur hæðum verður undir inngarði ásamt öðrum stoðrymum íbúðarbyggðarinnar á lóð D. Innkeyrsla verður frá Kringlugötu, gegnum núverandi bílakjallara Sjóvá og undir vistgötu, sjá leiðbeinandi staðsetningu á skipulagsupprætti. Beint aðgengi skal vera frá bílkjallara og upp í þakgarða og huga skal vel að aðgengi fyrir alla þaðan frá og gegnum inngarða að aðalöngum. Heimilt verður að hafa aðgengi frá bílakjallara inn að stiga og lyftukjörnum, en ætlast er til að nota inngarða sem aðal aðkomuleið að íbúðum.

Áherslur eru á fjölbreytt útlit bygginga og þakgerðir, flöt þök skulu vera með gróðurþekju þar sem því verður við komið og sameiginlegum þaksvölum fyrir íbúa. Heimilt verður að byggja sameiginlegt gróðurhús á hluta þakflata á byggingu D5, D7 og D8 . Heildarstærð gróðurhúss ofan á hverri byggingu eins og t.d. D7 skal ekki yfirstíga 60m². Gæta skal að útblástur loftræsinga neðri hæð verði ekki leiddur inn á þaksvallir, sbr. kafla 4.22 Loftgæði og loftræsing, ásamt undirköflum.

Að öðru leiti gilda almennir skilmálar skipulags, hafa skal hönnunarhandbók skipulagsins til hliðsjónar við hönnun bygginga.

5.2.5. Lóð E, blönduð byggð

Stærð lóðar 3.040 m²

Starfsemi/notkun: Íbúðahúsnæði atvinnu og skrifstofuhúsnæði

Hæð byggingar: 1-6 hæðir + K

Nýtt byggingarmagn ofanjarðar A og B rými: 4.850 m²

Nýtt byggingarmagn í kjallara samt. 530 m²

Núverandi bygging Kringlan 5, 6 hæðir + K = 5.406 m²

Atvinnuhúsnæði nýbyggingar á 1.hæð-2.hæð = 750 m²

Fjöldi íbúða: 40 – leiðbeinandi.

Utanáliggjandi svalagangar ekki heimilaðar.

Þakform: Mænisþök nýbygginga og flöt þök.

Blönduð byggð með verslun og þjónustu í götuhæð er snýr að torgi og Hamrahlíðarás, með sameiginlegum inngarði og þaksvölum. Hæðir frá 1-6 hæðir. Áætluð stærð nýs byggingarmassa er 4.850.m². Á lóð stendur núverandi bygging Sjóvá, og heldur hún hlutverki sínu sem skrifstofubygging. Undir byggingu er bílakjallari sem nýtist áfram sem slíkur og mun hann áfram þjóna starfsemi Kringlunnar 5. Heimildir eru að tengja bílkjallara reit D við bílkjallara E og nýta þannig akstursleið frá Kringlugötu og inn í báða bílakjallara, sbr. skipulagsupprætti.

Innan uppbyggingarreits verður heimild að hafa ungarnaleikskóla fyrir að a.m.k. 60 börn með útisvæði í sameiginlegum inngarði, áætluð plássþörf innirýmis er 12,5 m² á barn sem gerir 750 m², og verður áætluð staðsetninga 1.- og 2.hæð nýrrar byggðar er snýr að vistgötu, hann honum fundinn staður á neðri hæðum Sjóvá.

Sameiginlegur inngarður ásamt þaksvölum eru áætluð dvalarsvæði íbúa, en einnig má gera ráð fyrir að torgið verði einnig mikið notað dvalarsvæði af íbúum E lóðar.

Að öðru leiti gilda almennir skilmálar skipulags, hafa skal hönnunarhandbók skipulagsins til hliðsjónar við hönnun bygginga.

5.2.6. Lóð F, götu og almenningsrými

Stærð lóðar 4.172m²

Starfsemi/notkun: Borgin tekur yfir eignarhald og rekstur á götu- og almenningsrýmum á reit F að uppbyggingu lokinni, að því gefnu að borgin telji hönnun og framkvæmdir lóðar vera með fullnægjandi hætti er borgin tilbúin til samningaviðræðna um rekstur og umhirðu þeirra

Heimildir: Tjöld/skýli í tengslum við viðburði á torgi og/eða í tengslum fyrir veitinga og þjónustu rými í götuhæðar (skal metið hverju sinni og sótt um tilskilin leyfi hjá byggingarfulltrúa)

Við útfærslu göturýmis skal fylgja leiðbeiningum hönnunarhandbókar er varðar, efnisval götuklæðninga, útfærslu gróðurbeða, útfærslu blágrænna ofanvatnslausna götugagna o.s.frv.

6. Heimildir

Alþingi,Lagasafn. Íslensk lög, Útgáfa 154b. (2024). Reykjavík.

EFLA, Fulltúrar sveitavélaga og Vegagerðin. Hönnunarhandbók fyrir hjólréiðar. (2019). Reykjavík.

Endurnotkunar og niðurrífsáætlun. (2023). Reykjavík: VSÓ.

Henning Larsen, Kringlan Neighbourhood. (án dags.). Copenhagen: 2024.

Henning Larsen, Kringlan Neighbourhood, . (2024). Copenhagen.

Henning Larsen, Sunlight Hours. (2024). Copenhagen: Henning Larsen.

Henning Larsen, Vision. (2023). Copenhagen.

Húskönnun Kringlan-Listbraut-Kringlumýrarbraut-Miklabraut. (2006). Reykjavík: Minjasafn Reykjavíkur.

Innviðaráðuneytið. (2024). *Byggingarreglugerð, nr. 112/2012*. Reykjavík: Húsæði og mannvirkjastofnun.

KANON,VSÓ,RVK. (2020). *Kringlusvæði-Verkefnalýsing skipulagsgerðar og umhverfismat*. Reykjavík: Reykjavíkurborg.

KANON,VSÓ. RVK. (2018). *Kringlusvæði-Tillaga að Rammaskipulagi*. Reykjavík: Reykjavíkurborg.

Lendager Ísland, Hringrásarviðmið og CO2 útreikningar. (2023). Reykjavík.

Stjórnarráð Íslands. (2021). *Í átt að hringrásarhagkerfi*. reykjavík: Umhverfis-og auðlindaráðuneytið.

(2015). *Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins 2015-2040*. Reykjavík: SHH.

Teiknistofan Ármúla. (1986). *Skipulagsvefsjá*. Sótt frá Skipulagstofnun.is:
<https://skipulagsaaetlanir.skipulagsstofnun.is/skipulagvefur/DisplayDoc.aspx?itemid=11635223553106639378>

Umhverfis- og Skipulagssvið, AR2040. (2022). Reykjavík: Reykjavíkurborg.

Vatnaskil.Grunnvatn og ovanvatnslausnir í 1.áfangi deiliskipulags. (2022). Reykjavík.

Verkís, Skilyrði á bundu kolefni við byggingarframkvæmdir. (2023). Reykjavík.

VSÓ, Endurnotkunar og niðurrífsáætlun vegna spennustöðvar. (2023). Reykjavík.

VSÓ, Kringlan-Breyting á deiliskipulagi jarðvegsrannsóknir. (2020). Reykjavík.

VSÓ, Kringlureitur 1. áfangi. Mat á mengun í Jarðvegi. (2024). Reykjavík.

VSÓ, Kringlureitur, 1. áfangi , Flóðaáhættumat. (2024). Reykjavík.

VSÓ, Kringlureitur, 1. áfangi, Orkuáætlun. (2024). Reykjavík.

VSÓ, Kringlureitur, 1. áfangi, Vatnsstefna. (2024). Reykjavík.

VSÓ, Vistfræði (LE 01 Ecology strategy). (2024). Reykjavík.

VSÓ,Ástandsmat Bygginga og möguleikar varðandi burðarþol. (2024). Reykjavík.

VSÓ,Ferðavenjuáætlun. (2024). Eykjavík.

VSÓ,Hljóðvist – Forsendur og niðurstöður. (2024). Reykjavík.

VSÓ,Kringlureitur 1. áfangi. Frárennslis- og mengunaráætlun. (2024).

VSÓ,Samgöngumat. (2024). Reykjavík.

Örugg Verkfræðistofa, B. í.-K. (2024). Reykjavík.