

Kringlan 7 - skipulagslýsing

Lögð fram skipulagslýsing umhverfis- og skipulagssviðs, dags. í apríl 2026, vegna gerðar nýs deiliskipulags fyrir Kringluna 7. Skipulagssvæðið afmarkast af Listabraut til suðurs, Kringlumýrarbraut til vesturs, borgarlandi sunnan Miklubrautar til norðurs og Kringlugötu til austurs. Hið nýja deiliskipulag nær í fyrstu til lóðar nr. 7 við Kringluna, en ráðgert er að fella nýsamþykkt deiliskipulagsbreytingu fyrir lóðir nr. 1-5 við Kringluna inn í það. Lagt er til að skipulagslýsing verði samþykkt í kynningu.



Deiliskipulagslýsing: afmörkun nýs deiliskipulags



Deiliskipulagslýsing: aðdragandi og tilgangur

Tilgangur skipulagslýsingar

Skipulagslýsing er undanfari skipulagsgerðar. Skyft er að vinna lýsingu fyrir nýtt deiliskipulag, með þeirri undantekningu að liggja allar meginforsendur fyrir í aðalskipulagi, eða í tillögu að breytingu á aðalskipulagi sem auglýst er samhliða, er heimilt að falla frá gerð lýsingar.

Skipulagslýsing er áætlun um mótun tillögu að verulegri breytingu eða endurskoðun á gildandi skipulagi, þar sem tildrögum og forsendum skipulagsgerðar er lýst og áherslur sveitarstjórnar dregnar fram.

Tilgangur með auglýsingu skipulagslýsingar er að vekja athygli almennings og hagsmunaaðila á því að vinna við gerð skipulagsáætlunar fyrir tiltekið svæði er hafin og jafnframt að gefa kost á því að koma athugasemdum og ábendingum á framfæri.

Við vinnslu skipulagstillögu skulu skipulagsyrfröld viðkomandi sveitarfélags hafa hlífð af athugasemdum og ábendingum sem berast en ekki er gert ráð fyrir að þeim verði svarað með formlegum hætti.

Aðdragandi og tilgangur deiliskipulagsgerðar

Árið 2017 var haldin hugmyndasamkeppni um skipulag Kringlusvæðis norðan Listabrautar til að fá fram hugmyndir að nýrri, þéttari og blandaðri byggð, þar sem áhersla væri lögð á gott borgarumhverfi. Fyrstu verðlaun hlaut tillaga Kanon arkitekta og var Rammaskipulag Kringlusvæðis unnið í framhaldi og samþykkt í Borgarráði árið 2018.

Aður hefur verið auglýst skipulagslýsing fyrir Kringluna, áfanga 1, 2 og 3, dags. í apríl 2024, þar sem gert var ráð fyrir að hver áfangi um sig yrði breyting á gildandi deiliskipulagi Kringlunnar, dags. 13. maí 1986.

Fallið hefur verið frá þeirri áætlun og ákveðið að áfangi 2 á lóð nr. 7 í Kringlunni verði unnið sem nýtt deiliskipulag og nýsamþykkt deiliskipulagsbreyting fyrir áfanga 1, lóð nr. 1-5 við Kringluna, verði felld inn í það. Skipulagsmörkum núgildandi deiliskipulags Kringlunnar, dags. 04.07.1995, verður breytt samhliða.

Afmörkun deiliskipulags

Hlið nýja deiliskipulag nær til lóða 1-7 í Kringlunni, en ráðgert er að stækka lóð nr. 7 til norðurs, að trjalundi á borgarlandi.

Skipulagssvæðið afmarkast af Listabraut til suðurs, Kringlumýrarbraut til vesturs, borgarlandi sunnan Miklubrautar til norðurs og Kringlugötu til austurs.

Forsendur deiliskipulags

Deiliskipulagstillagan byggir á forsendum um landnotkun, þéttleika og almenningsamgöngur sem settar eru fram í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040.

Einnig byggir deiliskipulagstillagan á áðurgreindu Rammaskipulagi Kringlusvæðis, sem er leiðbeinandi heildarsýn á mögulega framtíðaruppbyggingu í Kringlunni.

Aðdragandi og tilgangur deiliskipulagsgerðar

Árið 2017 var haldin hugmyndasamkeppni um skipulag Kringlusvæðis norðan Listabrautar til að fá fram hugmyndir að nýrri, þéttari og blandaðri byggð, þar sem áhersla væri lögð á gott borgarumhverfi. Fyrstu verðlaun hlaut tillaga Kanon arkitekta og var Rammaskipulag Kringlusvæðis unnið í framhaldi og samþykkt í Borgarráði árið 2018.

Áður hefur verið auglýst skipulagslýsing fyrir Kringluna, áfanga 1, 2 og 3, dags. í apríl 2024, þar sem gert var ráð fyrir að hver áfangi um sig yrði breyting á gildandi deiliskipulagi Kringlunnar, dags. 13. maí 1986.

Fallið hefur verið frá þeirri áætlun og ákveðið að áfangi 2 á lóð nr. 7 í Kringlunni verði unnið sem nýtt deiliskipulag og nýsamþykkt deiliskipulagsbreyting fyrir áfanga 1, lóð nr. 1-5 við Kringluna, verði felld inn í það. Skipulagsmörkum núgildandi deiliskipulags Kringlunnar, dags. 04.07.1995, verður breytt samhliða.

Breytingar hafa orðið á forsendum og viðmiðum sem lagðar voru til grundvallar við gerð rammaskipulags sem taka verður mið af við komandi deiliskipulagsvinnu.

Helstu forsendubreytingarnar eru eftirfarandi:

- fráfrenslislögn í Kringlugötu verður ekki færð
- byggingar á lóð Kringlugötu 7, sem í rammaskipulagi var gert ráð fyrir að myndu vikja, verða þar áfram
- loftslagsáætlun Reykjavíkurborgar miðar að kolefnishlutleysi árið 2040 og því er farið fram á að gerðar verði LCA greiningar samhliða hönnun og þær lagðar til grundvallar ákvarðanatöku í hönnunarferli með það að markmiði að lágmarka kolefnisspor uppbyggingar

Breyttar forsendur Veitna um að lagnir í Kringlugötu verði ekki færðar leiða til þess að endurhanna þarf vesturhluta Kringlugötu og tengingar frá efri aðkomuhæð verslunarmiðstöðvar yfir götuna að byggð vestan götu.

Markmið deiliskipulags

Meginmarkmið deiliskipulags er að móta blandaða byggð íbúða, atvinnu og þjónustustarfsemi í samræmi við stefnu Aðalskipulags Reykjavíkur 2040 um svæðisnýtingu næst samgönguás Borgarlínu og starfsemi miðsvæða, hér M8.

Á miðsvæði M8 er gert ráð fyrir verslun og þjónustu, veitingahúsum, ýmiss konar afþreyingu, skrifstofum og íbúðum.

Viðfangsefni deiliskipulags

Meginmarkmið deiliskipulags miðar að því að móta nýtt og þétt borgarumhverfi með fjölbreyttum húsförum í bland við gróðursæl, skjólgóð og sólrík götu- og torgrými og inngarða. Umferð akandi, hjólandi og gangandi vegfarenda verði tryggð með sérstaka áherslu á gönguvænt og mannvænt umhverfi.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



AR2040, uppbyggingareitir m.t.t. Borgarlínu

Deiliskipulagslýsing: forsendur

Tilgangur skipulagslýsingar

Skipulagslýsing er undanfari skipulagsgerðar. Skyft er að vinna lýsingu fyrir nýtt deiliskipulag, með þeirri undantekningu að liggja allar meginforsendur fyrir í aðalskipulagi, eða í tillögu að breytingu á aðalskipulagi sem auglýst er samhliða, er heimilt að falla frá gerð lýsingar.

Skipulagslýsing er áætlun um mótun tillögu að verulegri breytingu eða endurskoðun á gildandi skipulagi, þar sem tildrögum og forsendum skipulagsgerðar er lýst og áherslur sveitarstjórnar dregnar fram.

Tilgangur með auglýsingu skipulagslýsingar er að vekja athygli almennings og hagsmunaaðila á því að vinna við gerð skipulagsáætlunar fyrir tiltekið svæði er hafin og jafnframt að gefa kost á því að koma athugasemdum og ábendingum á framfæri.

Við vinnslu skipulagstillögu skulu skipulagsýfirvöld viðkomandi sveitarfélags hafa hlífð af athugasemdum og ábendingum sem berast en ekki er gert ráð fyrir að þeim verði svarað með formlegum hætti.

Aðdragandi og tilgangur deiliskipulagsgerðar

Árið 2017 var haldin hugmyndasamkeppni um skipulag Kringlusvæðis norðan Listabrautar til að fá fram hugmyndir að nýrri, þéttari og blandaðri byggð, þar sem áhersla væri lögð á gott borgarumhverfi. Fyrstu verðlaun hlaut tillaga Kanon arkitekta og var Rammaskipulag Kringlusvæðis unnið í framhaldi og samþykkt í Borgarráði árið 2018.

Aður neftur var auglýst skipulagslýsing fyrir Kringluna, áfanga 1, 2 og 3, dags. í apríl 2024, þar sem gert var ráð fyrir að hver áfangi um sig yrði breyting á gildandi deiliskipulagi Kringlunnar, dags. 13. maí 1986.

Fallið hefur verið frá þeirri áætlun og ákveðið að áfangi 2 á lóð nr. 7 í Kringlunni verði unnið sem nýtt deiliskipulag og nýsamþykkt deiliskipulagsbreyting fyrir áfanga 1, lóð nr. 1-5 við Kringluna, verði felld inn í það. Skipulagsmörkum nógildandi deiliskipulags Kringlunnar, dags. 04.07.1995, verður breytt samhliða.

Afmörkun deiliskipulags

Hlið nýja deiliskipulag nær til lóða 1-7 í Kringlunni, en ráðgert er að stækka lóð nr. 7 til norðurs, að trjalundi á borgarlandi.

Skipulagssvæðið afmarkast af Listabraut til suðurs, Kringlumýrarbraut til vesturs, borgarlandi sunnan Miklubrautar til norðurs og Kringlugötu til austurs.

Forsendur deiliskipulags

Deiliskipulagstillagan byggir á forsendum um landnotkun, þéttleika og almenningsamgöngur sem settar eru fram í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040.

Einnig byggir deiliskipulagstillagan á áðurgreindu Rammaskipulagi Kringlusvæðis, sem er leiðbeinandi heildarsýn á mögulega framtíðaruppbyggingu í Kringlunni.

Forsendur deiliskipulags

Deiliskipulagstillagan byggir á forsendum um landnotkun, þéttleika og almenningsamgöngur sem settar eru fram í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040.

Einnig byggir deiliskipulagstillagan á áðurgreindu Rammaskipulagi Kringlusvæðis, sem er leiðbeinandi heildarsýn á mögulega framtíðaruppbyggingu í Kringlunni.

Breytingar hafa orðið á forsendum og viðmiðum sem lagðar voru til grundvallar við gerð rammaskipulags sem taka verður mið af við komandi deiliskipulagsvinnu.

Helstu forsendubreytingarnar eru eftirfarandi:

- frárennislögn í Kringlugötu verður ekki færð
- byggingar á lóð Kringlugötu 7, sem í rammaskipulagi var gert ráð fyrir að myndu víkja, verða þar áfram
- loftslagsáætlun Reykjavíkurborgar miðar að kolefnishlutleysi árið 2040 og því er farið fram á að gerðar verði LCA greiningar samhliða hönnun og þær lagðar til grundvallar ákvarðanatöku í hönnunarferli með það að markmiði að lágmarka kolefnisspor uppbyggingar

Breyttar forsendur Veitna um að lagnir í Kringlugötu verði ekki færðar leiða til þess að endurhanna þarf vesturhluta Kringlugötu og tengingar frá efri aðkomuhæð verslunarmiðstöðvar yfir götuna að byggð vestan götu.

Breytingar hafa orðið á forsendum og viðmiðum sem lagðar voru til grundvallar við gerð rammaskipulags sem taka verður mið af við komandi deiliskipulagsvinnu.

Helstu forsendubreytingarnar eru eftirfarandi:

- frárennislögn í Kringlugötu verður ekki færð
- byggingar á lóð Kringlugötu 7, sem í rammaskipulagi var gert ráð fyrir að myndu víkja, verða þar áfram
- loftslagsáætlun Reykjavíkurborgar miðar að kolefnishlutleysi árið 2040 og því er farið fram á að gerðar verði LCA greiningar samhliða hönnun og þær lagðar til grundvallar ákvarðanatöku í hönnunarferli með það að markmiði að lágmarka kolefnisspor uppbyggingar

Breyttar forsendur Veitna um að lagnir í Kringlugötu verði ekki færðar leiða til þess að endurhanna þarf vesturhluta Kringlugötu og tengingar frá efri aðkomuhæð verslunarmiðstöðvar yfir götuna að byggð vestan götu.

Markmið deiliskipulags

Meginmarkmið deiliskipulags er að móta blandaða byggð íbúða, atvinnu og þjónustustarfsemi í samræmi við stefnu Aðalskipulags Reykjavíkur 2040 um svæðisnýtingu næst samgönguás Borgarlínu og starfsemi miðsvæða, hér M8.

Á miðsvæði M8 er gert ráð fyrir verslun og þjónustu, veitingahúsum, ýmiss konar afþreyingu, skrifstofum og íbúðum.

Viðfangsefni deiliskipulags

Meginmarkmið deiliskipulags miðar að því að móta nýtt og þétt borgarumhverfi með fjölbreyttum húsförum í bland við gróðursæl, skjólgóð og sólrík götu- og torgrymi og inngarða. Umferð akandi, hjólandi og gangandi vegfarenda verði tryggð með sérstaka áherslu á gönguvænt og mannvænt umhverfi.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



AR2040, uppbyggingarreitir m.t.t. Borgarlínu

Deiliskipulagslýsing: markmið og viðfangsefni

Tilgangur skipulagslýsingar

Skipulagslýsing er undanfari skipulagsgerðar. Skýlt er að vinna lýsingu fyrir nýtt deiliskipulag, með þeirri undantekningu að liggja allar meginforsendur fyrir í aðalskipulagi, eða í tillögu að breytingu á aðalskipulagi sem auglýst er samhliða, er heimilt að falla frá gerð lýsingar.

Skipulagslýsing er áætlun um mótun tillögu að verulegri breytingu eða endurskoðun á gildandi skipulagi, þar sem tildrögum og forsendum skipulagsgerðar er lýst og áherslur sveitarstjórnar dregnar fram.

Tilgangur með auglýsingu skipulagslýsingar er að vekja athygli almennings og hagsmunaaðila á því að vinna við gerð skipulagsáætlunar fyrir tiltekið svæði er hafin og jafnframt að gefa kost á því að koma athugasemdum og ábendingum á framfæri.

Við vinnslu skipulagsstillingu skulu skipulagsyrfrvöld viðkomandi sveitarfélags hafa hlífð af athugasemdum og ábendingum sem berast en ekki er gert ráð fyrir að þeim verði svarað með formlegum hætti.

Aðdragandi og tilgangur deiliskipulagsgerðar

Árið 2017 var haldin hugmyndasámkeppni um skipulag Kringlusvæðis norðan Listabrautar til að fá fram hugmyndir að nýrri, þéttari og blandaðri byggð, þar sem áhersla væri lögð á gott borgarumhverfi. Fyrstu verðlaun mátt tillaga Kanon arkitekta og var Rammaskipulag Kringlusvæðis unnið í framhaldi og samþykkt í Borgarráði árið 2018.

Aður neftur var auglýst skipulagslýsing fyrir Kringluna, áfangi 1, 2 og 3, dags. í apríl 2024, þar sem gert var ráð fyrir að hver áfangi um sig yrði breyting á gildandi deiliskipulagi Kringlunnar, dags. 13. maí 1986.

Falið hefur verið frá þeirri áætlun og ákveðið að áfangi 2 á lóð nr. 7 í Kringlunni verði unnið sem nýtt deiliskipulag og nýsamþykkt deiliskipulagsbreyting fyrir áfangi 1, lóð nr. 1-5 við Kringluna, verði felld inn í það. Skipulagsmörkum nógildandi deiliskipulags Kringlunnar, dags. 04.07.1995, verður breytt samhliða.

Afmörkun deiliskipulags

Hlúð nýja deiliskipulag nær til lóða 1-7 í Kringlunni, en ráðgert er að stækka lóð nr. 7 til norðurs, að trjalundi á borgarlandi.

Skipulagssvæðið afmarkast af Listabraut til suðurs, Kringlumýrarbraut til vesturs, borgarlandi sunnan Miklubrautar til norðurs og Kringlugötu til austurs.

Forsendur deiliskipulags

Deiliskipulagstillagan byggir á forsendum um landnotkun, þéttleika og almenningsgöngur sem settar eru fram í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040.

Einnig byggir deiliskipulagstillagan á áðurgreindu Rammaskipulagi Kringlusvæðis, sem er leiðbeinandi heildarsýn á mögulega framtíðaruppbyggingu í Kringlunni.

Breytingar hafa orðið á forsendum og viðmiðum sem lagðar voru til grundvallar við gerð rammaskipulags sem taka verður mið af við komandi deiliskipulagsvinnu.

Helstu forsendubreytingarnar eru eftirfarandi:

- fráréttislögn í Kringlugötu verður ekki færð
- byggingar á lóð Kringlugötu 7, sem í rammaskipulagi var gert ráð fyrir að myndu vikja, verða þar áfram
- loftslagsáætlun Reykjavíkurborgar miðar að kolefnishlutleysi árið 2040 og því er farið fram á að gerðar verði LCA greiningar samhliða hönnun og þær lagðar til grundvallar ákvarðanatöku í hönnunarferli með það að markmiði að lágmarka kolefnisspor uppbyggingar

Breyttar forsendur Veitna um að lagnir í Kringlugötu verði ekki færðar leiða til þess að endurhanna þarf vesturehluta Kringlugötu og tengingar frá efri aðkomuhæð verslunarmiðstöðvar yfir götuna að byggð vestan götu.

Markmið deiliskipulags

Meginmarkmið deiliskipulags er að móta blandaða byggð íbúða, atvinnu og þjónustustarfsemi í samræmi við stefnu Aðalskipulags Reykjavíkur 2040 um svæðisnýtingu næst samgönguás Borgarlínu og starfsemi miðsvæða, hér M8.

Á miðsvæði M8 er gert ráð fyrir verslun og þjónustu, veitingahúsum, ýmiss konar afþreyingu, skrifstofum og íbúðum.

Viðfangsefni deiliskipulags

Meginmarkmið deiliskipulags miðar að því að móta nýtt og þétt borgarumhverfi með fjölbreyttum húsförnum í bland við gróðursæl, skjólgóð og sólrík götu- og torgrymi og inngarða. Umferð akandi, hjólandi og gangandi vegfarenda verði tryggð með sérstaka áherslu á gönguvænt og mannvænt umhverfi.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



AR2040, uppbyggingareitir m.t.t. Borgarlínu

ATH: Deiliskipulagslýsing leiðrétt:

- efnisgrein um markmið og viðfangsefni vantaði

Markmið deiliskipulags

Meginmarkmið deiliskipulags er að móta blandaða byggð íbúða, atvinnu og þjónustustarfsemi í samræmi við stefnu Aðalskipulags Reykjavíkur 2040 um svæðisnýtingu næst samgönguás Borgarlínu og starfsemi miðsvæða, hér M8.

Á miðsvæði M8 er gert ráð fyrir verslun og þjónustu, veitingahúsum, ýmiss konar afþreyingu, skrifstofum og íbúðum.

Viðfangsefni deiliskipulags

Meginmarkmið deiliskipulags miðar að því að móta nýtt og þétt borgarumhverfi með fjölbreyttum húsförnum í bland við gróðursæl, skjólgóð og sólrík götu- og torgrymi og inngarða. Umferð akandi, hjólandi og gangandi vegfarenda verði tryggð með sérstaka áherslu á gönguvænt og mannvænt umhverfi.

Deiliskipulagslýsing: samræmi við AR2040

Samræmi deiliskipulagstillögu við AR2040

Deiliskipulagstillagan samræmist Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 með eftirfarandi hætti:

Svæðið er á skilgreindum uppbyggingareit, n.t.t. reit 52 á mynd 3 í AR2040, innan miðsvæðis, M8, þar sem gert er ráð fyrir verslun og þjónustu, veitingahúsum, ýmiss konar afþreyingu, skrifstofum og íbúðum sbr. AR2040, kafla 6.5.

Deiliskipulagstillagan fylgir almennum markmiðum húsnæðisstefnu AR2040, kafla 3.1. Húsnæði fyrir alla, um fjölbreytt framboð búsetukosta fyrir alla félagsþópa.

Einnig fylgir hún almennum viðmiðum sem sett eru fram í kafla 3.6. um um fjölda íbúða, þéttleika, hæðir húsa, gæði húsnæðis og nærumhverfi þess. Þar sem svæðið er innan við 150 m frá meginstöð Borgarlínu S1 fellur það undir nýtingarflokk I í töflu 3.2., þar sem miðað er við svæðisnýtingu sem samsvarar um 150 íbúðum á ha svæðis eða meira.

Samræmi deiliskipulagstillögu við AR2040

Deiliskipulagstillagan samræmist Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 með eftirfarandi hætti:

Svæðið er á skilgreindum uppbyggingareit, n.t.t. reit 52 á mynd 3 í AR2040, innan miðsvæðis, M8, þar sem gert er ráð fyrir verslun og þjónustu, veitingahúsum, ýmiss konar afþreyingu, skrifstofum og íbúðum sbr. AR2040, kafla 6.5.

Deiliskipulagstillagan fylgir almennum markmiðum húsnæðisstefnu AR2040, kafla 3.1. Húsnæði fyrir alla, um fjölbreytt framboð búsetukosta fyrir alla félagsþópa.

Einnig fylgir hún almennum viðmiðum sem sett eru fram í kafla 3.6. um um fjölda íbúða, þéttleika, hæðir húsa, gæði húsnæðis og nærumhverfi þess. Þar sem svæðið er innan við 150 m frá meginstöð Borgarlínu S1 fellur það undir nýtingarflokk I í töflu 3.2., þar sem miðað er við svæðisnýtingu sem samsvarar um 150 íbúðum á ha svæðis eða meira.

Tengsl við aðrar áætlanir og stefnur

Við gerð deiliskipulagstillögu skal hafa eftirfarandi stefnur til hliðsjónar:

- AR2040, kafla II, Sjálfbær, lífvæleg og kolefnislaus borg
- AR2040, Viðauki 3, Markmið um gæði íbúðabyggingar
- Borgarhönnunarstefna Reykjavíkur
- https://reykjavik.is/sites/default/files/2025-11/borgarhonnunarstefna-lokaskjal-eftrir-samradsgatt_lett_skjalf.pdf
- Billa- og hjólastæðastefna Reykjavíkur
- https://reykjavik.is/sites/default/files/2024-03/reglur-um-fjolda-billa-og-hjola-staeda_2024.pdf
- Samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Reykjavík
- https://reykjavik.is/sites/default/files/2024-12/samthykkt-um-medhondlun-urgangs-i-reykjavik_nr_1316_2024.pdf

Tafla 3.2. Almenn viðmið um hámarksþéttleika íbúðarbyggðar og blandaðar byggðar eftir staðsetningu í borginni, annars vegna nálægðar við almenningsgöngur og hins vegar nálægðar við fjölbreyttan atvinnukjarna. Samþykkt deiliskipulagsáætlun um svæðum sem njóta hvernar nýrri hlutfalla vegna nálægðar við stöðvar Borgarlínu er háð því að fyrir liggja tímasett áætlanir um framkvæmdir við Borgarlínu á viðkomandi leið.

Staðsetning	Áhrifandi almenningsgöngur (stafrænir íbúðarþéttleikar)	Stöðvar byggðar (Nálægð hlutfyllingur við fjölbreytt atvinnukjarna)
I	> 1,5 Það samsvarar um 150 íbúðum á ha svæðis eða meira.	Innan við 150 m frá S1 stöð
II	1,2–1,5 Það samsvarar um 120 til 150 íbúðum á ha svæðis.	150–300 m frá S1 stöð 0–150 m frá S2 stöð
III	0,6–1,2 Það samsvarar um 80 til 120 íbúðum á ha svæðis.	300–600 m frá S1 stöð 150–600 m frá S2 stöð 0–400 m frá S3 stöð
IV	0,4–0,6 Það samsvarar um 40 til 60 íbúðum á ha svæðis.	400–600 m frá S3 stöð Innan við 400 m frá S4 stöð
V	Yfirbragð og þéttleiki byggðar taki mið af nærliggjandi byggð.	Önnur svæði utan ofangreindra áhrifsvæða.

AR2040 - Tafla 3.2. Viðmið um hámarksþéttleika byggðar m.t.t. almenningsgönganna

- Vegvísir að vistvænni mannvirkjagerð 2030
- <https://byggjumgraennframtid.is/>

Umfang uppbyggingar

Stærð lóðar eftir breytingu	u.þ.b.	14.000 m ²
Núverandi byggingarmagn ofan.	u.þ.b.	6.251 m ²
Núverandi byggingarm. neðan.	u.þ.b.	7.009 m ²
Nýtt byggingarmagn ofanjarðar	u.þ.b.	19.000 m ²
Nýtt byggingarmagn neðanjarðar	u.þ.b.	6.000 m ²
Nýtingarhlutfall heild ofan jarðar	u.þ.b.	1,80
Nýtingarhlutfall heild alls	u.þ.b.	2,73
Hæðir nýbygginga		4 - 6 *

* Endanlegar hæðir húsa og byggingarmagn ræðst af samspielli milli húshæða, djúpt húsa og afstöðu til sólar svo tryggja megi góð birtuskilyrði í íbúðum og sólarljós á dvalarsvæðum lóða í a.m.k. 5 klst. á dag í maí mánuði, sbr. AR2040.

Umhverfi og staðhættir

Kringlan tilheyrir borgarhluta 5, Háaleiti-Bústaðir, þar sem grunnskólar og nærpjónusta er aðgengileg fyrir íbúa.

Á Kringlureit, vestan við verslunarmiðstöð Kringlunnar og Borgarleikhúsið, eru stakstæðar verslunar- og skrifstofubyggingar með bilgæmslum í kjallara. Fyrir á lóð er Hús Verslunarinnar, eitt helsta kennileiti Kringlunnar, 1-15 hæða verslunar- og skrifstofubygging ásamt bilakjallara, teiknuð af Ingimundi Sveinssyni arkitekt og byggð árið 1981.

Aðkoma að bilakjallara er frá Kringlufötu en akstursleið að aðkomutorgi og bílastæðum er á þaki bilakjallara er innan lóðar og norðan við Hús Verslunarinnar.

Yfirborð lóðar er að mestum hluta malbikað bílastæði. Lífið er um göður á lóð en á borgarlandi, norðan við lóð er grósvugt svæði með fallegum trjágróðri.

Í dag er helsti ferðamáttinn til og frá Kringlusvæðinu með einkabílum en stoppistöðvar almenningsgönganna næst lóð eru við Kringlumýrarbraut, þar sem jafnframt verða stoppistöðvar Borgarlínu í framtíðinni. Bæta þarf göngu- og hjólaeilir innan svæðisins og tengingar þeirra við aðliggjandi hverfi.

Fornleifar, húsakönnun og varðveislumat

Skv. byggðakönnun Borgarsögusafns, skýrslu nr. 164 fyrir Borgarhluta 5 - Háaleiti, frá árinu 2014, er að finna merki um mögróf á norðmörkum skipulagssvæðis, merkt nr. 230/50 í fornleifarás.

Skv. húsakönnun Borgarsögusafns nr. 133 fyrir Kringluna - Listabraut - Kringlumýrarbraut Reykjavíkur frá 2016 eru ekki gerðar tillögur að sérstökum verndunarákvæðum fyrir byggingar sem fyrir eru á lóð.

Umhverfismat áætlunar

Við umhverfismat áætlunar skal taka mið af fyrirbyggjandi greiningum og skýrslum á umhverfisþáttum Kringlusvæðis sem unnar voru í aðdraganda rammskipulags Kringlunnar, auk sértekara greininga á umhverfisáhrifum fyrirhugaðrar uppbyggingar á lóðinni. Í greinargerð deiliskipulags skal koma fram mat á umhverfisáhrifum deiliskipulagstillögu sbr. Skipulagslög nr. 123/2010, gr. 37 Deiliskipulagsáætlanir, annars vegar fagleg mat á áhrifum deiliskipulagstillögu á svipmót byggðar, almenningsryma, grænna svæða og starfssemi sem fyrir er, og hins vegar fagleg mat á niðurstöðum úttekta, greininga og hermílikana á umhverfisþáttum deiliskipulagsáætlunar, s.s. ástandi bygginga sem fyrir

eru, mögulegu niðurrifi bygginga, umferð, loftgæðum, hjóðvíst, vindgreiningum, skuggavarpi og sólarstundum dvalarsvæða í deiliskipulagstillögu.

Vinna skal lífsferlisgreiningar samhliða tillögugerð á deiliskipulagsstigi (LCA greiningar), sem taka mið af lífsferli fasteigna, þ.e. mannvirkja og lóða sem heildar. Lífsferlisgreiningar skal leggja til grundvallar ákvarðanatöku í hönnunarferli, með það að markmiði að lágmarka kolefnisspor framkvæmda m.v. viðmiðunarhúðs eins og það er sett fram í Vegvísni um vistvænni mannvirkjagerð.

Samrós- og umsagnarabílar

Við vinnu að deiliskipulagi skal hafa samráð við Umhverfis- og skipulagsráð Reykjavíkurborgar.

Ennfremur er skilyrt að samráð verði haft við lóðarhafa aðliggjandi lóða vegna þeirrar nauðsynlegru aðlögunar sem gera þarf á landhæðum á lóðamörkum og tengingum við göngu- og hjólastíga.

Þegar deiliskipulagstillaga hefur hlotið samþykki Umhverfis- og skipulagsráðs Reykjavíkur verður hún auglýst opinberlega sbr. ákvæði 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Jafnframt er mælt til þess að lóðarhafa kynni tillögu sína með opinberum hætti fyrir almenningi sem og hagaðlum.

Auk ofangreindra samrós- og umsagnarabíla eru Skipulagsstofnun, Minjastofnun Íslands, Borgarsögusafn, Veitur, Vegagerðin og Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur lögbundnir umsagnarabílar deiliskipulagsgerðar.

Skipulagsferlið	Tímasetning helstu verkáanga og kynninga fyrir almenning
2026 apríl	Afgreiðsluferli skipulagslýsingar: Gerð skipulagslýsingar Umhverfis- og skipulagsráð samþykkir að auglýsa skipulagslýsingu
maí - ágúst	Skipulagslýsing auglýst með lögformlegum hætti Athugasemdir frá auglýsingu metnar
2026 janúar - ágúst	Afgreiðsluferli nýs deiliskipulags: Vinnsla tillögu að nýju deiliskipulagi
ágúst - september	Umhverfis- og skipulagsráð samþykkir auglýsingu á tillögu að nýju deiliskipulagi
september - október	Tillaga að nýju deiliskipulagi auglýst með lögformlegum hætti Opinn kynningarfundur þar sem tillaga að nýju deiliskipulagi er kynnt
október - nóvember	Svör skipulagsfulltrúa við athugasemdum sem kunna að berast og mögulegar breytingar á tillögu
nóvember - desember	Tillaga að nýju deiliskipulagi samþykkt í umhverfis- og skipulagsráði og borgarráði Nýtt deiliskipulag tekur gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda

Deiliskipulagslýsing: umfang uppbyggingar

Umfang uppbyggingar

Stærð lóðar eftir breytingu	u.þ.b.	14.000 m ²
Núverandi byggingarmagn ofanj.	u.þ.b.	6.251 m ²
Núverandi byggingarm. neðanj.	u.þ.b.	7.009 m ²
Nýtt byggingarmagn ofanjarðar	u.þ.b.	19.000 m ²
Nýtt byggingarmagn neðanjarðar	u.þ.b.	6.000 m ²
Nýtingarhlutfall heild ofan jarðar	u.þ.b.	1,80
Nýtingarhlutfall heild alls	u.þ.b.	2,73
Hæðir nýbygginga		4 - 6 *

* Endanlegar hæðir húsa og byggingarmagn ræðst af samspili milli húshæða, dýpt húsa og afstöðu til sólar svo tryggja megi góð birtuskilyrði í íbúðum og sólarljós á dvalarsvæðum lóða í a.m.k. 5 klst. á dag í maí mánuði, sbr. AR2040.

Samræmi deiliskipulagstillögu við AR2040

Deiliskipulagstillagan samræmist Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 með eftirfarandi hætti. Svæðið er á skilgreindum uppbyggingareit, n.t.t. reit 52 á mynd 3 í AR2040, innan svæðis, M8, þar sem gert er ráð fyrir verslun og þjónustu, veitingahúsum, ýmiss konar afþreyingu, skrifstofum og íbúðum sbr. AR2040, kafla 6.5.

Deiliskipulagstillagan fylgir almennum markmiðum húsnæðisstefnu AR2040, kafla 3.1. Húsnæði fyrir alla, um fjölbreytt framboð búsetukosta fyrir alla félagsþópa.

Einnig fylgir hún almennum viðmiðum sem sett eru fram í kafla 3.6. um um fjölda íbúða, þéttleika, hæðir húsa, gæði húsnæðis og nærumhverfi þess. Þar sem svæðið er innan við 150 m frá meginstöð Borgarlínu S1 fellur það undir nýtingarflokk I í töflu 3.2., þar sem miðað er við svæðisnýtingu sem samsvarar um 150 íbúðum á ha svæðis eða meira.

Tengsl við aðrar áætlanir og stefnur

Við gerð deiliskipulagstillögu skal hafa eftirfarandi stefnur til hliðsjónar:

- AR2040, kafla II, Sjálfbær, lífvænleg og kolefnislaus borg
- AR2040, Viðauki 3, Markmið um gæði íbúðabyggingar
- Borgarhönnunarstefna Reykjavíkur
- https://reykjavik.is/sites/default/files/2025-11/borgarhonnunarstefna-lokaskjal-efrir-samradsgatt_lett_skjalf.pdf
- Billa- og hjólastæðastefna Reykjavíkur
- https://reykjavik.is/sites/default/files/2024-03/reglum-um-fjolda-billa-og-hjola-staeda_2024.pdf
- Samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Reykjavík
- https://reykjavik.is/sites/default/files/2024-12/samthykkt-um-medhondlun-urgangs-i-reykjavik_nr_1316_2024.pdf

- Vegvísir að vistvænni mannvirkjagerð 2030
- <https://byggjumgraennframtid.is/>

Umfang uppbyggingar

Stærð lóðar eftir breytingu	u.þ.b.	14.000 m ²
Núverandi byggingarmagn ofanj.	u.þ.b.	6.251 m ²
Núverandi byggingarm. neðanj.	u.þ.b.	7.009 m ²
Nýtt byggingarmagn ofanjarðar	u.þ.b.	19.000 m ²
Nýtt byggingarmagn neðanjarðar	u.þ.b.	6.000 m ²
Nýtingarhlutfall heild ofan jarðar	u.þ.b.	1,80
Nýtingarhlutfall heild alls	u.þ.b.	2,73
Hæðir nýbygginga		4 - 6 *

* Endanlegar hæðir húsa og byggingarmagn ræðst af samspili milli húshæða, dýpt húsa og afstöðu til sólar svo tryggja megi góð birtuskilyrði í íbúðum og sólarljós á dvalarsvæðum lóða í a.m.k. 5 klst. á dag í maí mánuði, sbr. AR2040.

Umhverfi og staðhættir

Kringlan tilheyrir borgarhluta 5, Háaleiti-Bústaðir, þar sem grunnskólar og nærþjónusta er aðgengileg fyrir íbúa.

Á Kringlureit, vestan við verslunarmiðstöð Kringlunnar og Borgarleiðhúsið, eru stakstæðar verslunar- og skrifstofubyggingar með bilgæmslum í kjallara. Fyrir á lóð er Hús Verslunarinnar, eitt helsta kennileiti Kringlunnar, 1-15 hæða verslunar- og skrifstofubygging ásamt bilakjallara, teiknuð af Ingimundi Sveinssyni arkitekt og byggð árið 1981.

Aðkoma að bilakjallara er frá Kringlugötu en akstursleið að aðkomutorgi og bílastæðum lóða er þaki bilakjallara er innan lóðar og norðan við Hús Verslunarinnar.

Yfirborð lóðar er að mestum hluta malbikað bílastæði. Litið er um gróður á lóð en á borgartandi, norðan við lóð er grósgut svæði með fallegum trjágróðri.

Í dag er helsti ferðamáttinn til og frá Kringlusvæðinu með einkabílum en stoppistöðvar almenningsamgangna næst lóð eru við Kringlumýrabraut, þar sem jafnframt verða stoppistöðvar Borgarlínu í framtíðinni. Bæta þarf göngu- og hjólaeilir innan svæðisins og tengingar þeirra við aðliggjandi ferfi.

Fornleifar, húsakönnun og varðveislumat

Skv. byggðakönnun Borgarsögusafns, skýrslu nr. 164 fyrir Borgarhluta 5 - Háaleiti, frá árinu 2014, er að finna merki um mögróf á norðurmörku skipulagssvæðis, merkt nr. 230/50 í fornleifaskrá.

Skv. húsakönnun Borgarsögusafns nr. 133 fyrir Kringluna - Listabraut - Kringlumýrabraut Reykjavíkur frá 2016 eru ekki gerðar tillögur að sérstökum verndunarákvæðum fyrir byggingar sem fyrir eru á lóð.

Umhverfismat áætlunar

Við umhverfismat áætlunar skal taka mið af fyrirbyggjandi greiningum og skýrslum á umhverfisþáttum Kringlusvæðis sem unnar voru í aðdraganda rammaskipulags Kringlunnar, auk sértekara greininga á umhverfisáhrifum fyrirhugaðrar uppbyggingar á lóðinni. Í greinargerð deiliskipulags skal koma fram mat á umhverfisáhrifum deiliskipulagstillögu sbr. Skipulagslög nr. 123/2010, gr. 37 Deiliskipulagsáætlanir, annars vegar faglegt mat á áhrifum deiliskipulagstillögu á svipmót byggðar, almenningsryma, grænna svæða og starfssemi sem fyrir er, og hins vegar faglegt mat á niðurstöðum úttekta, greininga og hermílikana á umhverfisþáttum deiliskipulagsáætlunar, s.s. ástandi bygginga sem fyrir

eru, mögulegu niðurrifi bygginga, umferð, loftgæðum, hjóðvíst, vindgreiningum, skuggavarpi og sólarstundum dvalarsvæða í deiliskipulagstillögu.

Vinna skal lífsferilsgreiningar samhliða tillögugerð á deiliskipulagsstigi (LCA greiningar), sem taka mið af lífsferli fasteigna, þ.e. mannvirkja og lóða sem heildar. Lífsferilsgreiningar skal leggja til grundvallar ákvarðanatöku í hönnunarferli, með það að markmiði að lágmarka kolefnisspor framkvæmda m.v. viðmiðunarhúð eins og það er sett fram í Vegvísi um vistvænni mannvirkjagerð.

Samræðs- og umsagnarabílar

Við vinnu að deiliskipulagi skal hafa samráð við Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar.

Ennfremur er skilyrt að samráð verði haft við lóðarhafa aðliggjandi lóða vegna þeirrar nauðsynlegru aðlögunar sem gera þarf á landhæðum á lóðamörku og tengingum við göngu- og hjólastíga.

Þegar deiliskipulagstillaga hefur hlotið samþykki Umhverfis- og skipulagsráðs Reykjavíkur verður hún auglýst opinberlega sbr. ákvæði 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Jafnframt er mælt til þess að lóðarhafa kynni tillögu sína með opinberum hætti fyrir almenningi sem og hagaðlum.

Auk ofangreindra samræðs- og umsagnarabíla eru Skipulagsstofnun, Minjastofnun Íslands, Borgarsögusafn, Veitur, Vegagerðin og Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur lögbundnir umsagnarabílar deiliskipulagsgerðar.

Tafla 3.2. Almenn viðmið um hámarksþéttleika íbúðarbyggðar og blandaðrar byggðar eftir staðsetningu í borginni, annars vegar vegna nálægðar við almenningsamgöngur og hins vegar vegna nálægðar við fjölbreyttan atvinnukjarna. Samþykkt deiliskipulags á svæðum sem njóta hærra nýtingarhlutfalla vegna nálægðar við stöðvar Borgarlínu er háð því að fyrir liggja tímasett áætlun um framkvæmdir við Borgarlínu á viðkomandi leið.

Fjarri vegger	Svæðisþéttleiki**	Aðmunaðs almenningsamgöngur (fjarlægð frá lóðarlínu***)	Stærð byggð (Nýtt/Þróun/Þróun og viðbætur)
I	> 1,5 Íbúð samvegar um 150 íbúðum á ha svæðis eða meira.	Innan við 150 m frá S1 stöð	Landkjarni (sbr. svæðiskipulagi) og miltæg miðsvæði með blandaðri byggð (staða og atvinnustæðum, miðsvæði N1-4 (þ.m.t. svæði M24 og M27), M5-M9 og önnur samgöngusvæði svæði (sbr. skipulagning svæðiskipulags) með blandaðri og fjölbreytt byggð íbúða, þjónustu og atvinnustæðum.
II	1,2-1,5 Íbúð samvegar um 120 til 150 íbúðum á ha svæðis.	150-300 m frá S1 stöð 0-150 m frá S2 stöð	
III	0,6-1,2 Íbúð samvegar um 80 til 120 íbúðum á ha svæðis.	300-600 m frá S1 stöð 150-600 m frá S2 stöð 0-400 m frá S3 stöð	Önnur miðsvæði þar sem lóð er áhersla á blöndun íbúða og atvinnustæðum.
IV	0,4-0,6 Íbúð samvegar um 40 til 60 íbúðum á ha svæðis.	400-600 m frá S3 stöð Innan við 400 m frá S4 stöð	
V	Yfirbragð og þéttleiki byggðar taki mið af nærliggjandi byggð.	Önnur svæði utan ofangreindra áhrifsvæða.	

AR2040 - Tafla 3.2. Viðmið um hámarksþéttleika byggðar m.t.t. almenningsamgangna

Skipulagsferlið	Tímasetning helstu verkáfangna og kynninga fyrir almenning
2026 apríl	Afgreiðsluferli skipulagslýsingar: Gerð skipulagslýsingar Umhverfis- og skipulagsráð samþykkir að auglýsa skipulagslýsingu
maí - ágúst	Skipulagslýsing auglýst með lögformlegum hætti Athugasemdir frá auglýsingu metnar
2026 janúar - ágúst	Afgreiðsluferli nýs deiliskipulags: Vinnsla tillögu að nýju deiliskipulagi
ágúst - september	Umhverfis- og skipulagsráð samþykkir auglýsingu á tillögu að nýju deiliskipulagi
september - október	Tillaga að nýju deiliskipulagi auglýst með lögformlegum hætti Opinn kynningarfundur þar sem tillaga að nýju deiliskipulagi er kynnt
október - nóvember	Svör skipulagsfulltrúa við athugasemdum sem kunna að berast og mögulegar breytingar á tillögu
nóvember - desember	Tillaga að nýju deiliskipulagi samþykkt í umhverfis- og skipulagsráði og borgarráði Nýtt deiliskipulag tekur gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda



Deiliskipulagslýsing: tímalína skipulagsferlis

Skipulagsferlið	Tímasetning helstu verkáfanga og kynninga fyrir almenning
2026	Afgreiðsluferli skipulagslýsingar:
apríl	Gerð skipulagslýsingar Umhverfis- og skipulagsráð samþykkir að auglýsa skipulagslýsingu
→ maí - ágúst	Skipulagslýsing auglýst með lögformlegum hætti Athugasemdir frá auglýsingu metnar
2026	Afgreiðsluferli nýs deiliskipulags:
apríl - ágúst	Áðurgerð breyting á deiliskipulagi uppfærð sem tillaga að nýju deiliskipulagi
→ ágúst - september	Umhverfis- og skipulagsráð samþykkir auglýsingu á tillögu að nýju deiliskipulagi
september - október	Tillaga að nýju deiliskipulagi auglýst með lögformlegum hætti → Opinn kynningarfundur þar sem tillaga að nýju deiliskipulagi er kynnt ásamt Aðalskipulagi Reykjavíkur og Rammaskipulagi Skeifunnar
október - nóvember	Svör skipulagsfulltrúa við athugasemdum sem kunna að berast og mögulegar breytingar á tillögu
→ nóvember - desember	Tillaga að nýju deiliskipulagi samþykkt í umhverfis- og skipulagsráði og borgarráði Nýtt deiliskipulag tekur gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda



Reykjavík