



Reykjavík

Umsókn til skipulagsfulltrúa

Umsókn móttækin

11-06-2024 12:11

Tungumál á Mínum síðum: IS

Almennar upplýsingar

Nafn umsækjanda

THG Arkitektar ehf.

Kennitala umsækjanda

4407032590

Heimilisfang umsækjanda

Faxafeni 9

Póstnúmer umsækjanda

108

Símanúmer umsækjanda

5451600

Netfang umsækjanda

halldor@thg.is

Er um fjöleignarhús að ræða?

Nei

Greiðandi

Er greiðandi sá sami og umsækjandi?

Nei

Nafn greiðanda

Reitir

Kennitala greiðanda

5301170300

Netfang greiðanda
sigurjon@kringlan.is

Svæði og deiliskipulag

Heimilisfang / lóðaheiti
Kringlan 1 - 5

Umsækjandi
Hefur kynnt sér gildandi deiliskipulag

Erindið

Erindið fjallar um
Breyting á deiliskipulagi

Stutt lýsing á erindi

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 verkefnislýsingu skipulagsgerðar og umhverfismats (skipulagslýsingar) 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.

Hefur verið haft samband við veitufyrirtæki?
Já

Hvaða veitufyrirtæki?
Veitur

Fylgigögn

Uppdrættir
-

Bréf til umsækjanda/hönnuðar
-

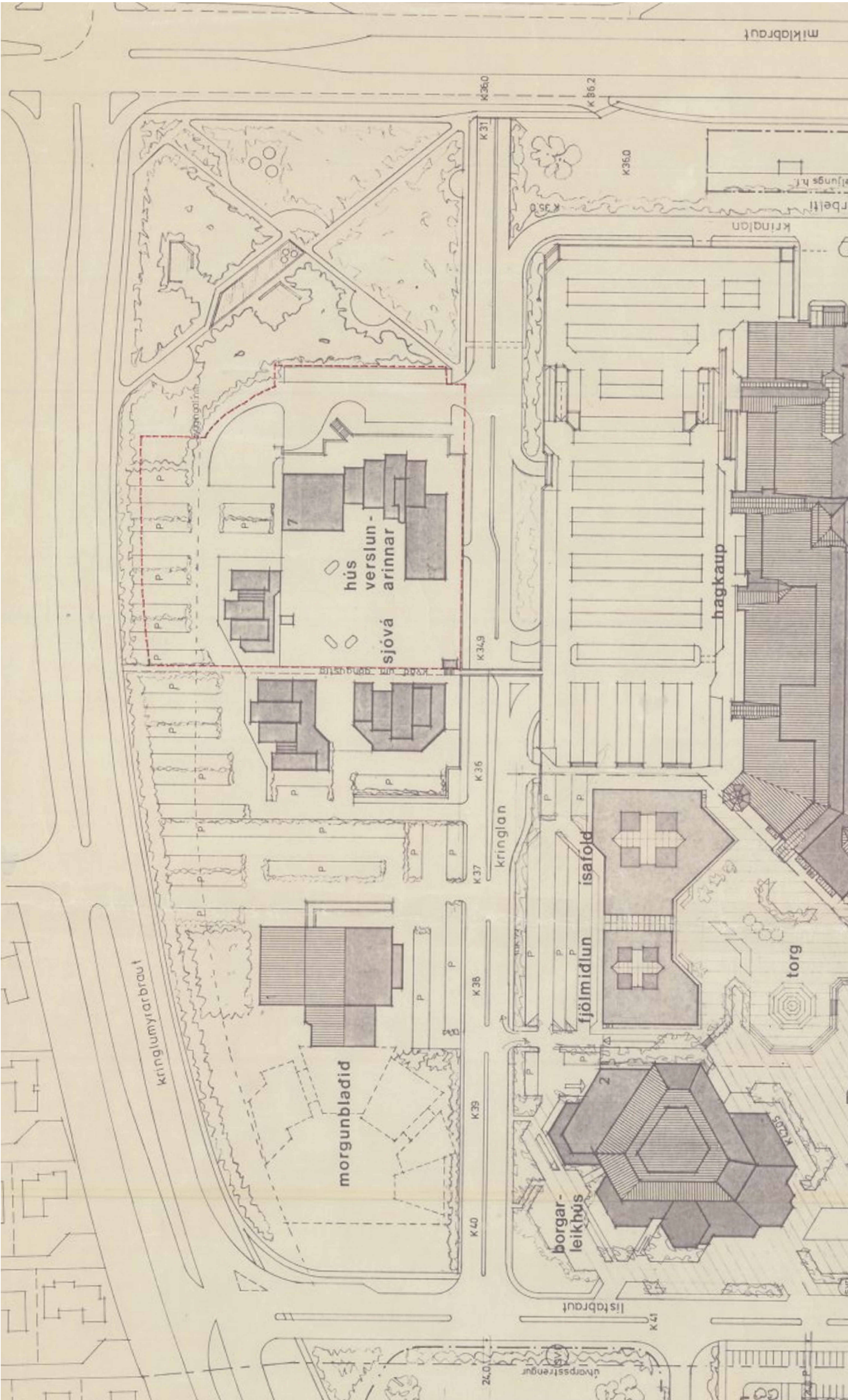
Greinagerð
-

Umsagnir s.s. Minjastofnunar Íslands o.fl.

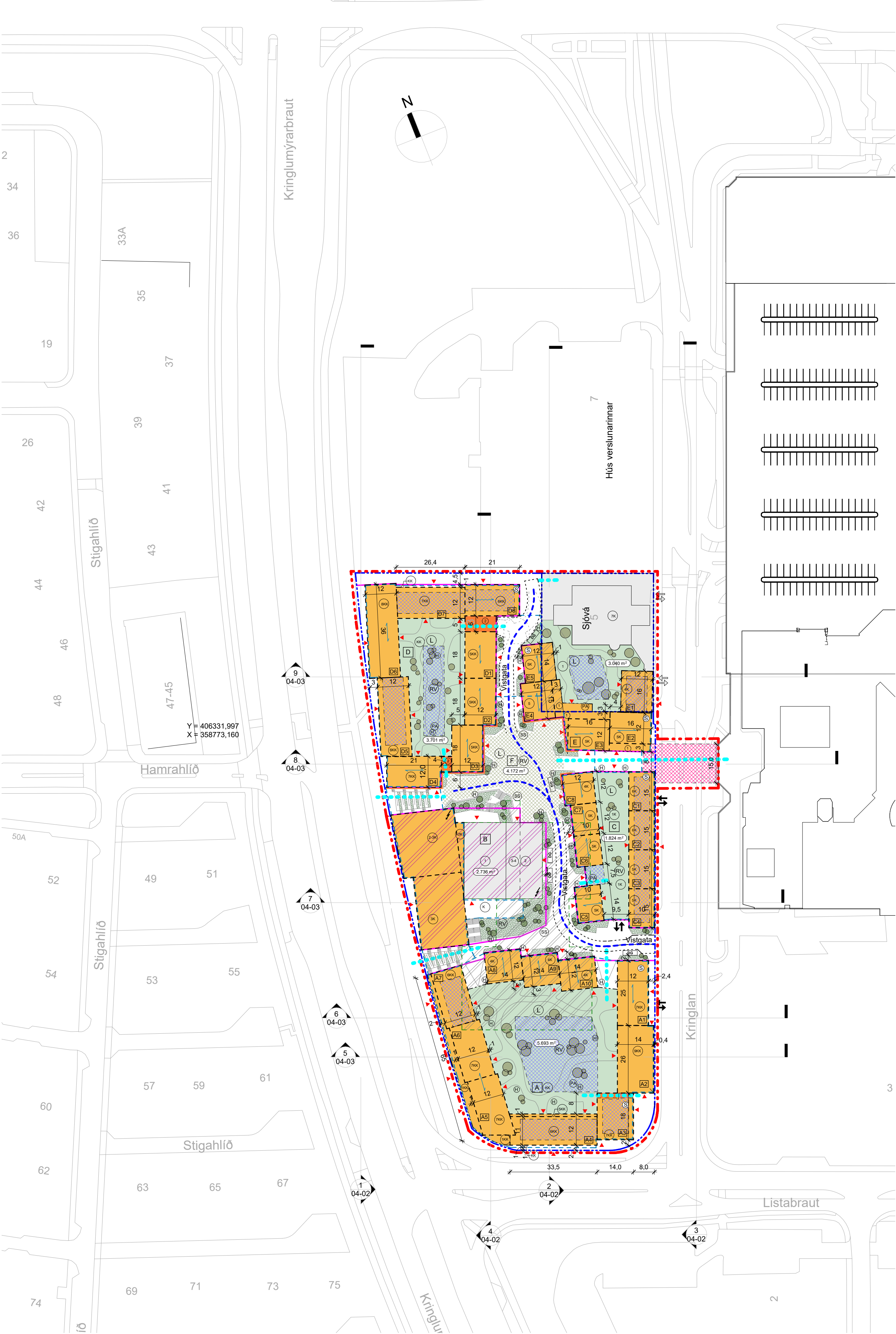
-

Önnur gögn

-



Deiliskipulagsuppráttur skipulag 1985
1:1000



Deiliskipulagsuppráttur
1:1000



ADALSKIPULAG REYKJAVÍKUR 2040

SKÝRINGAR

- Mörk skipulagsvæðis
- Lóðarmörk
- Ný lóðarmörk innan svæðis
- Núverandi byggingar
- Núverandi heimil niðurrif
- Nýbyggingar - grunnmynd/snið
- Nýbyggingar - ásynd
- Hallandi þakflötur ásynd
- Byggingarreitir
- Byggingarlína bundin
- Byggingarreitir heimil verslun/ þjónusta/ skólahúsn.
- Byggingarreitir menningar- og þjónustustarfssemi
- Byggingarreitir Kjallari
- Byggingarreitir létt garðhýsi / lyfta/stigagangur
- Byggingarreitir brú
- Kvæð um undirgöng - tvöföld lofthæð (eðbeinandi staðsetning)
- Vistgata (þegndreypt flýðstæði)
- Torg (þegndreypt flýðstæði)
- Græn svæði jarðbundin / regnbeð
- Græn svæði á byggingum / regnbeð
- Jarðvegur eftir breytingu (eðbeinandi)
- Regnvatnslaut (eðbeinandi staðsetning)
- Aðgengi að bílagæmslu (eðbeinandi staðsetning)
- Hjólaleiðir / Hjólaskýli (eðbeinandi staðsetning)
- Stæptastæði (eðbeinandi staðsetning)
- Merking byggingareitir
- Stærð lóða
- Hæðir bygginga
- Sorpgæmsla (eðbeinandi staðsetning)
- Djüppálmár (eðbeinandi staðsetning)
- Mænistefna
- Inngangar (eðbeinandi staðsetning)
- Inn-útkleysla (eðbeinandi staðsetning)
- Inn-útkleysla - núverandi
- Göngu- / hjólaðastígur / aðgengi allra (eðbein. staðsetn.)
- Tré og gróður (eðbeinandi staðsetning)
- Leiksvæði (eðbeinandi staðsetning)
- Spennistæði (eðbeinandi staðsetning)
- Aðkoma neyðarþila og sorpþila
- Kóti þak / þakantár (þamarskoti)
- Gólfkóti hæða (eðbeinandi)
- Kóti lóð (eðbeinandi)

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í

20__ og í 20__ þann

Tillagan var auglýst frá 20__ með athugasemdafresti til 20__

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 20__

Unnið í samvinnu við:

Henning Larsen

B1 15.09.2025 Lagfært í kjölfar auglýsingar FF sk. jgð

Útg. Dags. Skýring Yf.af. Br.af.

Kringlureitur Fasi 1
Kringlan 1-5 - DEILISKIPULAG
Afstöðumynd

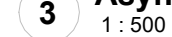
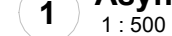
Teiknað af: GM, SK Dagsetning: 21.2.2025
Yfirfarið af: FF Mælikvarði: 1:1000

Halldór Guðmundsson
Freyr Friðstæin
Oddur Kr. Finnbjarnarson
Páola Glanfrancesco
Ragnar Auðunn Þingsson

THG ARKITEKTAR
Faxafl. 9. 108. Reykjavík. Ít. 440703. 2590
Sími: 545 1600 thg@thg.is www.thg.is

07-008-130 04-01 B1
Verknúmer Númer Útgáfa

B1 15.09.2025 Lagfært í kjölfar auglýsingar:
- Mörk skipulagsvæðis færð að lóðarmörkum
- Hús A4 fært þær Listabraut og efsta hæðin innregin á garðhlöð
- Hús D6 lækkað
- Hús D7 fært sumar
- Stærðarífta, skuggavörp, skýringateikningar, dagsbirtnu- og vindgreiningar
upplærðar m.v. ofangreint
- Umferð um vistgötu er í báðar áttir þar til áfangi 2 kemur til framkvæmda



Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í

_____ þann _____
20__ og í _____ þann _____
_____ 20__.

Tillagan var auglýst frá _____ 20____ með
athugasemdafresti til _____ 20____.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deilu
Stjórnartíðinda þann _____ 20____

Unnið í samvinnu við:

**Henning
Larsen —**

B1 15.09.2025 Lagfært í kjölfar auglýsingar FF sk, j

Útg.	Dags.	Skýring	Yf.af:	Br.a
------	-------	---------	--------	------

Kringlureitur Fasi 1

Kringlan 1-5 - DEILISKIPULAG
Sneiðmyndir langsnið

Teiknað af: SK Dagsetning: 21.2.2025
Yfirfarið af: FF Mælikvarði: 1:500

Halldór Guðmundsson

Freyr Frostason
Oddur Kr Flinnbjarnarson
Paolo Gianfrancesco
Ragnar Auðunn Birgisson

THG **ARKITEKTAR**

7-008-130 04-02 B

B1 15.09.2025: Lagfræingar í kjölfar auglýsingar:

- Mörk skipulagssvæðis færð að lóðarmörkum
- Hús A4 fært fjör Listbraut og efsta hæðin inndregin á garðhlíð
- Hús D6 lækkað
- Hús D7 fært sunnar
- Stærðartaflla, skuggavörp, skýringateikningar, dagsbirtu- og vindgreininga upplýsingar m.v. ofangreint
- Umferð um vistgötu er í báðar áttir þar til áfangi 2 kemur til framkvæmda

7-008-130 04-02 B

Terknúmer	Númer	Út
-----------	-------	----

Öll mál og aðstæður athugast á staðnum fyrir smíði. Óheimilt er að mæla upp af teikningum og THG arkitektum skal tilkynnt um ósamræmi og vafaatriði. Öll afnot og afritun teikningarinnar, að hluta til eða heild, er háð skriflegu leyfi höfunda.

Skrá: Autodesk Docs://Kringlusvæði - Deiliskipulag (07-008-130)/KR_MODEL_ARK_HL.rvt

Útprintun: 04/16/13

24

Vista®



ADALSKIPULAG REYKJAVÍKUR 2040

5 Snið A-Garður (1)

1:500

6 Snið A-Garður (2)

1:500

7 Snið B-C

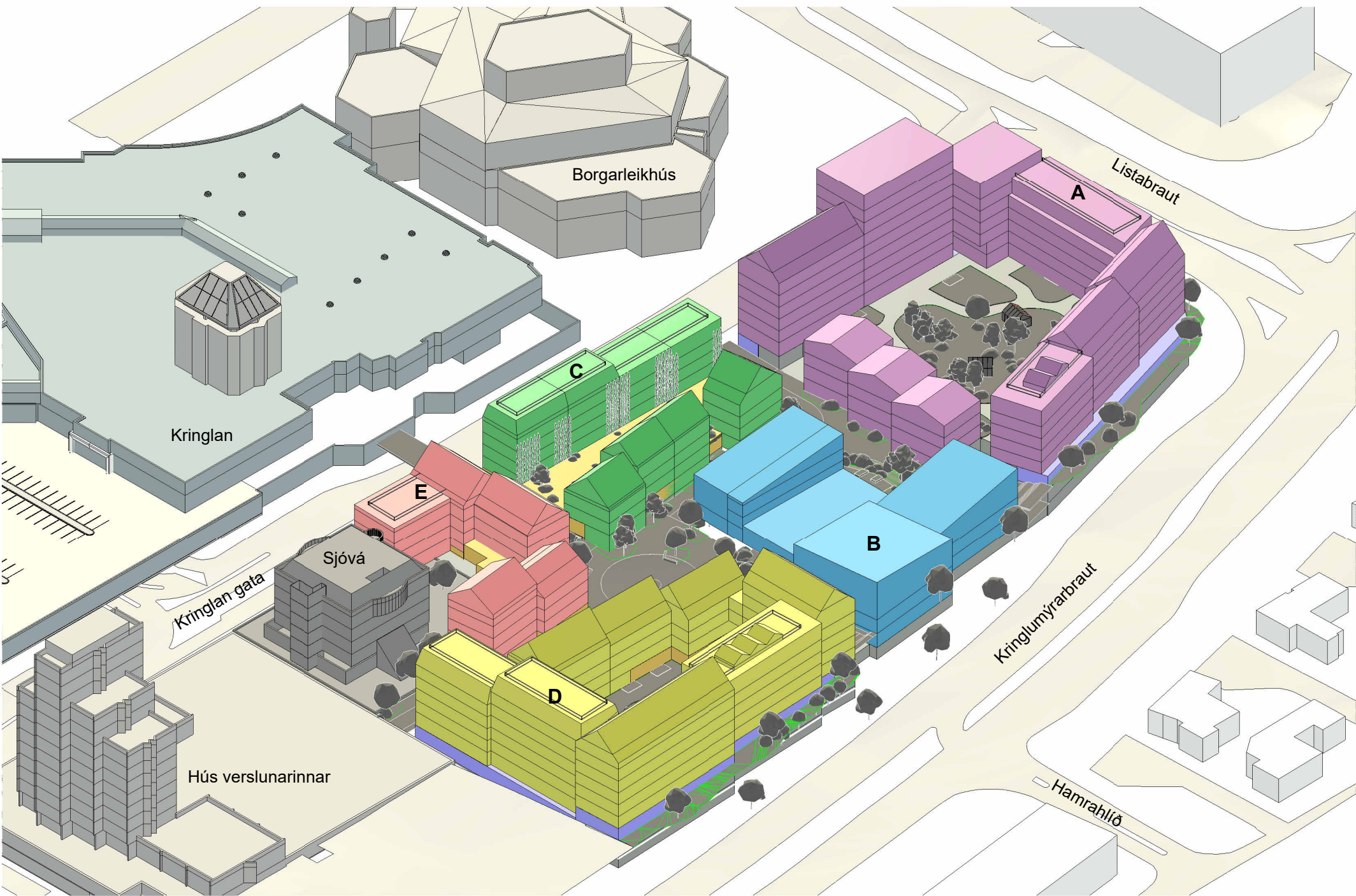
1:500

8 Snið D-E og brú

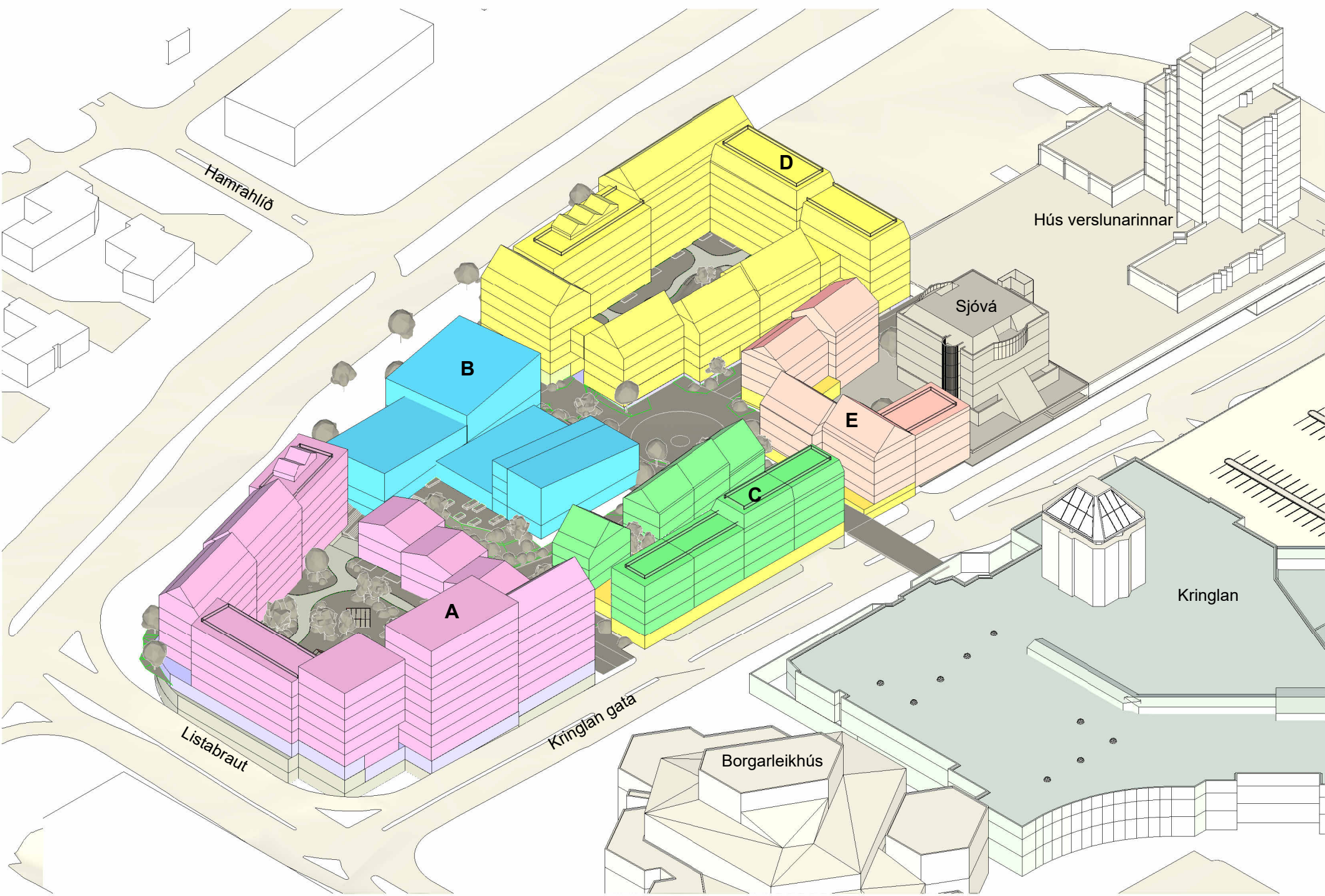
1:500

9 Snið D-E og garðar

1:500



Syn frá Norðvestri



Syn frá Suðaustri

Kringlureitur Fasi 1
DSK - Staðarstafla 15.09.2025

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

¹⁾ B-reitur („Núverandi byggingar (m²)“ er að hluta prentsmíðunnar sem mun halda sér (WorldClass í því rými í dag).

²⁾ E-reitur („Núverandi byggingar (m²)“ er Sjóvástöð. Bilageymsla í hál Sjóvá er 1. hæð slv. skráningartíflu og því með A-rýmum ofanjarðar.

³⁾ B rými reiknað 10 m² per íbúð að viðbættum garðrysum og nokkum þakgrófum á reit A, C, D og E auk undirganga á reit A og D.

Samanburður á nýtingarhlutfalli rammaskipulags og nýs skipulags m.v. heildarstærð lóða óskipt, Kringlan 1-3 og 5 = 21.166m².
Rammaskipulag: m.v. heildarstærð reitar 21.166 m², heildarbyggingarmagn 60.256 m² = nhl. 2,85
Nýtt skipulag: Heildarstærð reitar (F reitur með) 21.166 m², heildarbyggingarmagn A+B rými ofanjarðar 55.826 m² = nhl. 2,64

Stærðir

B.1.15.09.2025. Lagfæringar í kjölfar auglýsingar:
- Mörk skipulagsvæðis færð að lóðarmörkum
- Hús A4 færð þær Listabraut og efsta hæðin indregin á garðhlöð
- Hús D6 lækkað
- Hús D7 fært sumar
- Staðarstafla, skuggavörp, skýringateikningar, dagsbirtu- og vindgreiningar
upplærðar m.v. ofangreint
- Umferð um vistgötu er í báðar áttir þar til áfangi 2 kemur til framkvæmda

SKÝRINGAR

- Mörk skipulagsvæðis
- Lóðarmörk
- Ný lóðarmörk innan svæðis
- Núverandi byggingar
- Núverandi heimil niðurrif
- Nýbyggingar - grunnmynd/snið
- Nýbyggingar - ásynd
- Hallandi þakflötur ásynd
- Byggingarreitur
- Byggingarlína bundin
- Byggingarreitur heimil verslun/ þjónusta/ skólahúsn.
- Byggingarreitur menningar- og þjónustustarfssemi
- Byggingarreitur Kjallari
- Byggingarreitur létt garðrysi / lyfta/stigagangur
- Byggingarreitur brú
- Kvæð um undirgöng - tvífloð loft hæð (eððverandi staðsetning)
- Vistgata (gegndreypt yfirflöt)
- Torg (gegndreypt yfirflöt)
- Græn svæði jarðbundin / regnbeð
- Græn svæði á byggingum / regnbeð
- Jarðvegur eftir bræðingunni (eððverandi)
- Regnvatnslauf (eððverandi staðsetning)
- Aðgengi að bilageymslu (eððverandi staðsetning)
- Hjólstaði / Hjólaskýli (eððverandi staðsetning)
- Sleppistaði (eððverandi staðsetning)
- Merking byggingareitir
- Stærð lóða
- Hæðir bygginga.
- Sorpgæmsla (eððverandi staðsetning)
- Djüppámar (eððverandi staðsetning)
- Mænistefna
- Inngangar (eððverandi staðsetning)
- Inn-útkærsla (eððverandi staðsetning)
- Inn-útkærsla - núverandi
- Göngu- / hjólréðastigur / aðgengi allra (eððver. staðsetn.)
- Tré og gróður (eððverandi staðsetning)
- Leiksvæði (eððverandi staðsetning)
- Spennistöð (eððverandi staðsetning)
- Aðkoma neyðarþila og sorpþila
- Köli þak / þakkantar (þamarkað)
- Gólfkóti hæða (eððverandi)
- Köli lóð (eððverandi)

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í

_____ þann _____
20__ og í _____ þann _____
20__

Tillagan var auglýst frá _____ 20__ með
athugasemdafrest til _____ 20__

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild
Stjórnartíðinda þann _____ 20__

Unnið í samvinnu við:

Henning Larsen

B1 15.09.2025 Lagfært í kjölfar auglýsingar FF sk. jgð

Útg. Dags. Skýring Yf.afr. Br.afr.

Kringlureitur Fasi 1
Kringlan 1-5 - DEILISKIPULAG
Sneiðmyndir þversnið

Teiknað af: GM, SK, JGÓ Dagsetning: 21.2.2025
Yfiraf af: FF Mælikvarði: 1:500

Halldór Guðmundsson
Freyr Friðstíason
Óddur Kr. Finnbjarnarson
Páola Glanfrancesco
Ragnar Auðum Birgisson

THG ARKITEKTAR
Faxafl 9 108 Reykjavík Ít 440703 2590
Símt 545 1600 thg@thg.is www.thg.is

07-008-130 04-03 B1
Verknúmer Númer Útgáfa

Upphaling blaðstærð: A1

DSK TILLAGA - SKUGGAVARP

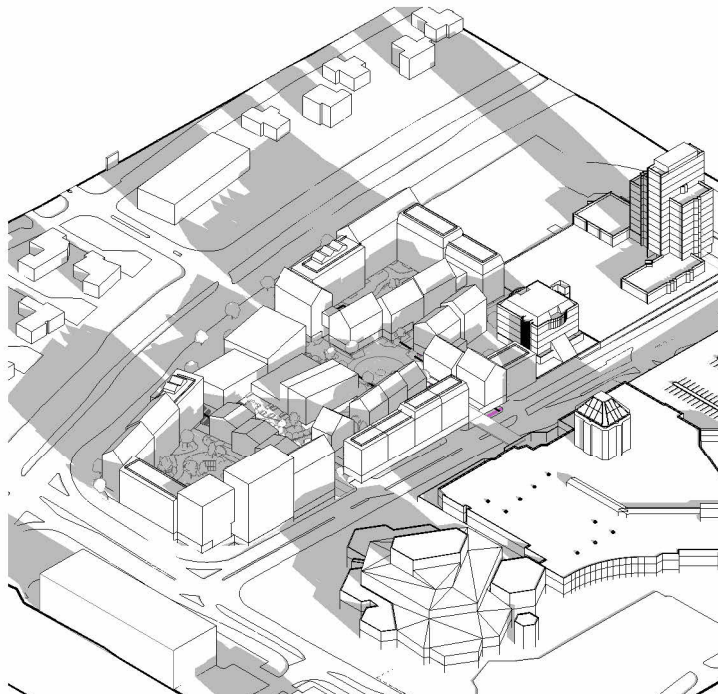


ADALSKIPULAG REYKJAVÍKUR 2040

JAFND/EGUR - MARS

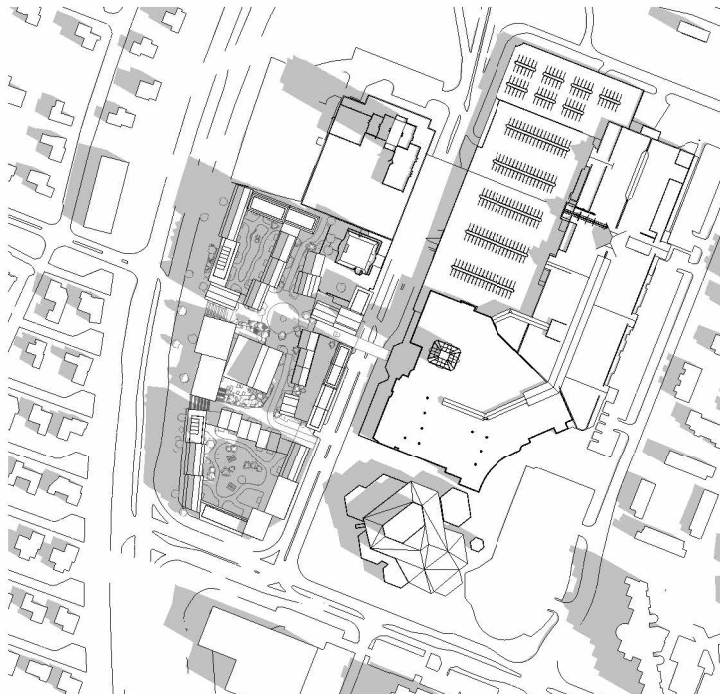


TILLAGA - SKUGGAVARP - 21. MARS - KL. 10

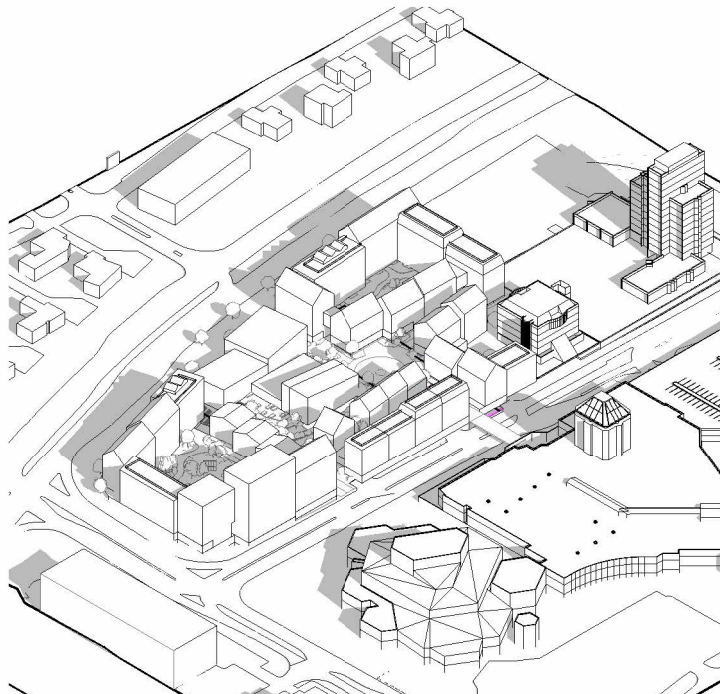


3D - SKUGGAVARP - 21. MARS - KL. 10

MAÍ

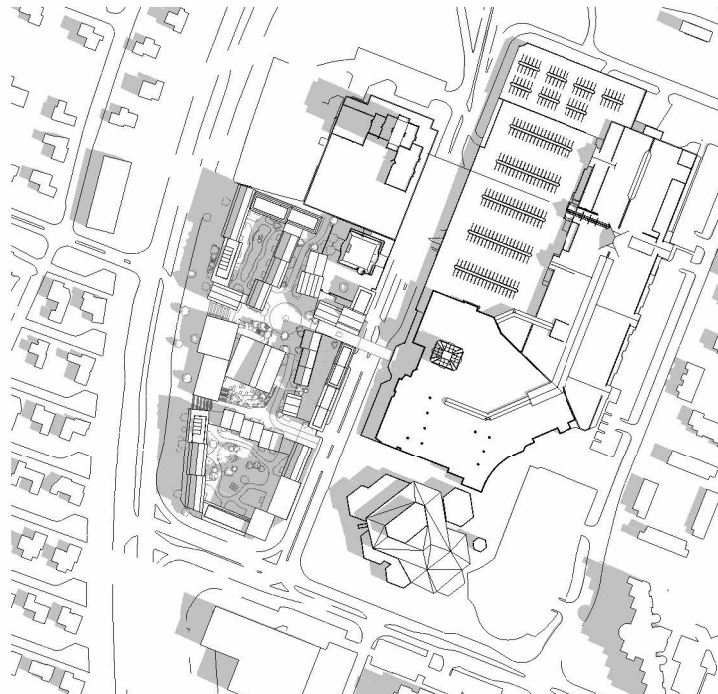


TILLAGA - SKUGGAVARP - 1. MAÍ - KL. 10

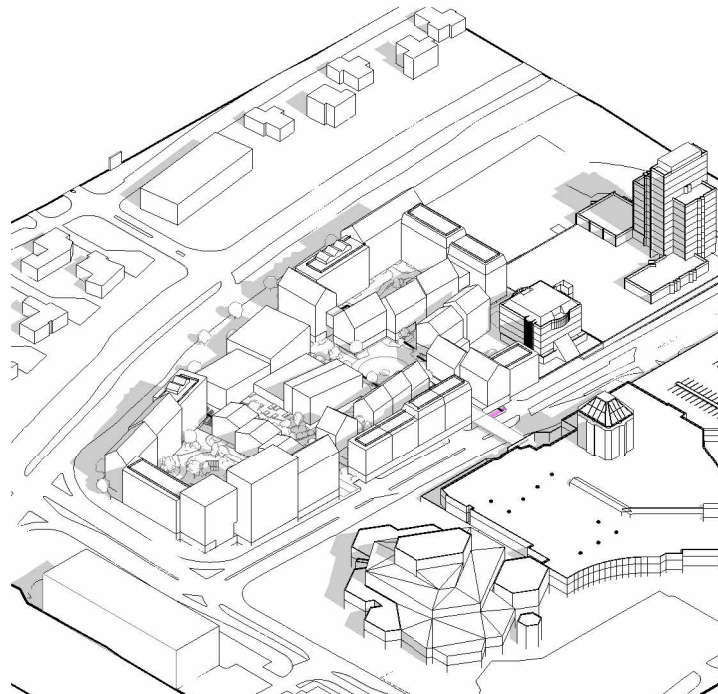


3D - SKUGGAVARP - 1. MAÍ - KL. 10

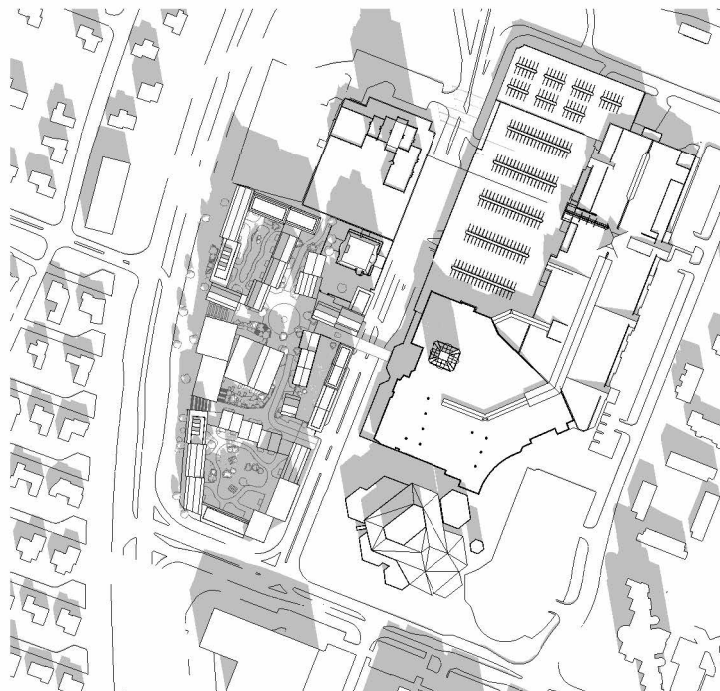
SUMARSÓLSTÓÐUR - JÚNÍ



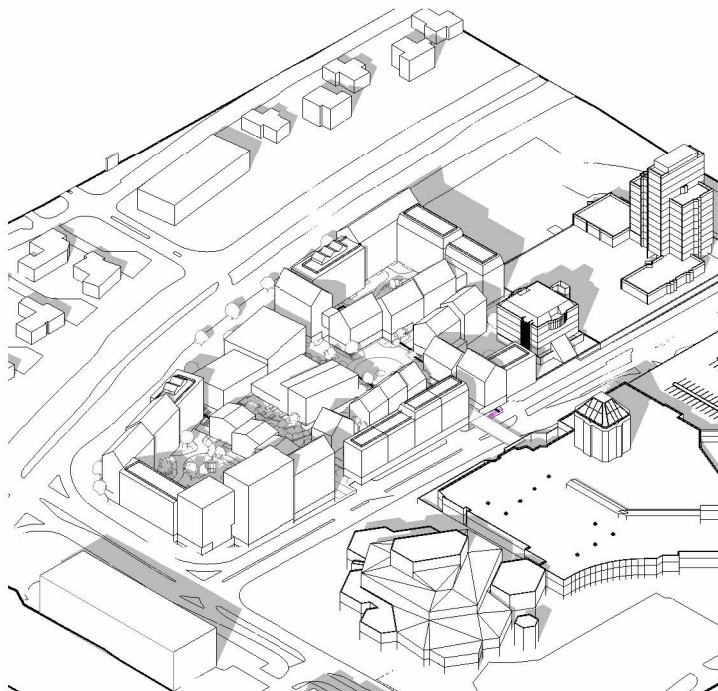
TILLAGA - SKUGGAVARP - 21. JÚNÍ - KL. 10



3D - SKUGGAVARP - 21. JÚNÍ - KL. 10



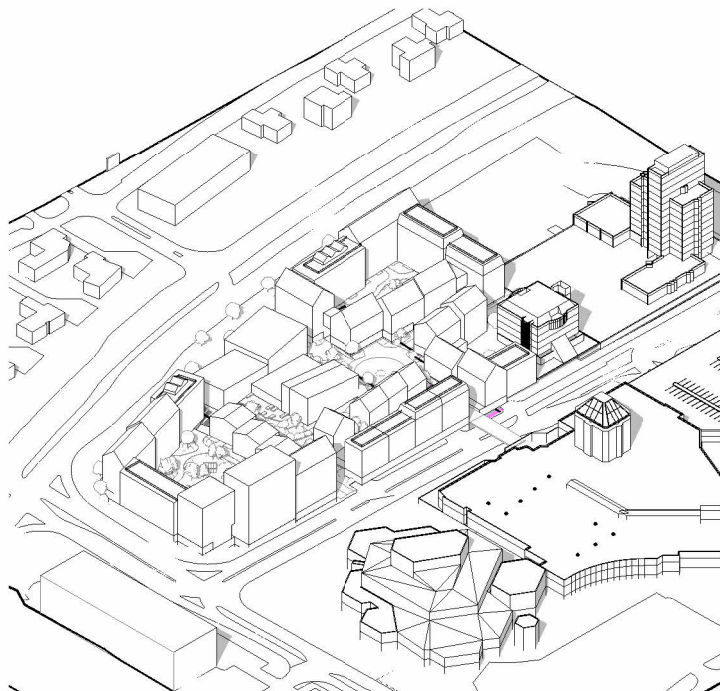
TILLAGA - SKUGGAVARP - 21. MARS - KL. 13



3D - SKUGGAVARP - 21. MARS - KL. 13



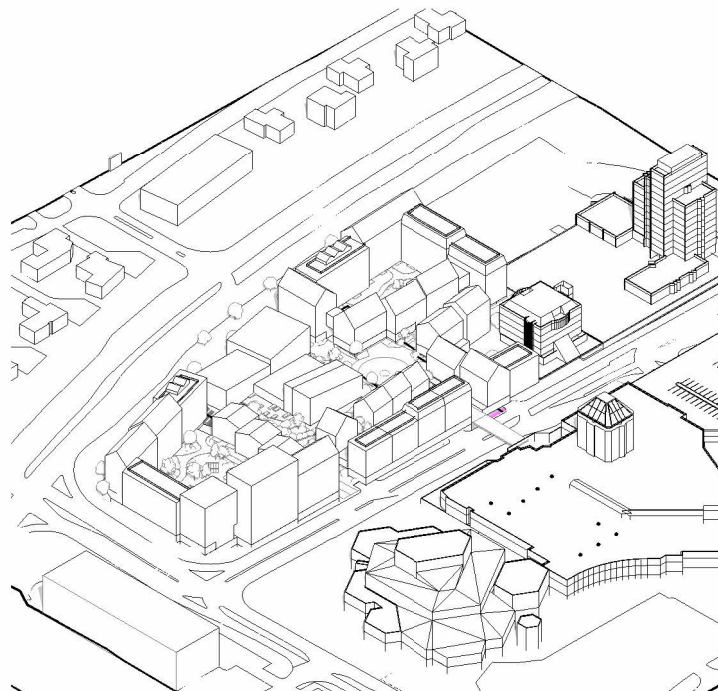
TILLAGA - SKUGGAVARP - 1. MAÍ - KL. 13



3D - SKUGGAVARP - 1. MAÍ - KL. 13



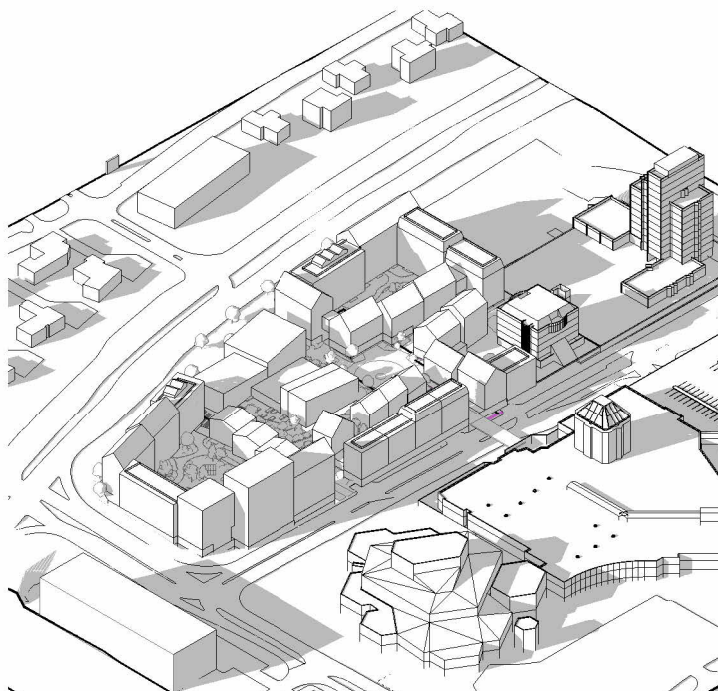
TILLAGA - SKUGGAVARP - 21. JÚNÍ - KL. 13



3D - SKUGGAVARP - 21. JÚNÍ - KL. 12



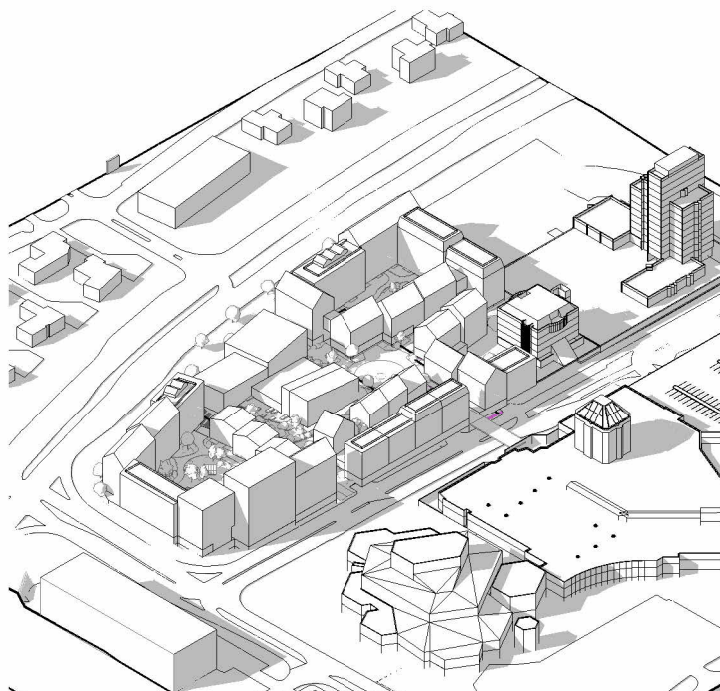
TILLAGA - SKUGGAVARP - 21. MARS - KL. 16



3D - SKUGGAVARP - 21. MARS - KL. 16



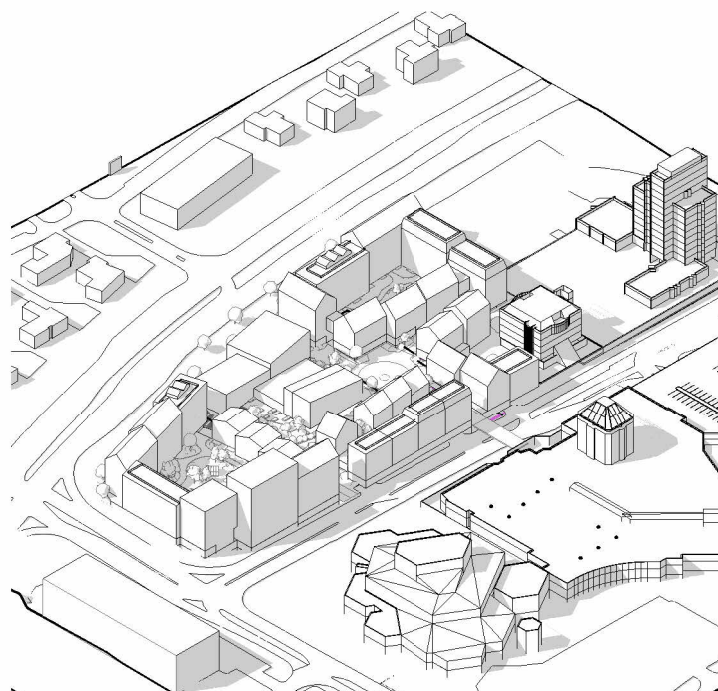
TILLAGA - SKUGGAVARP - 1. MAÍ - KL. 16



3D - SKUGGAVARP - 1. MAÍ - KL. 16



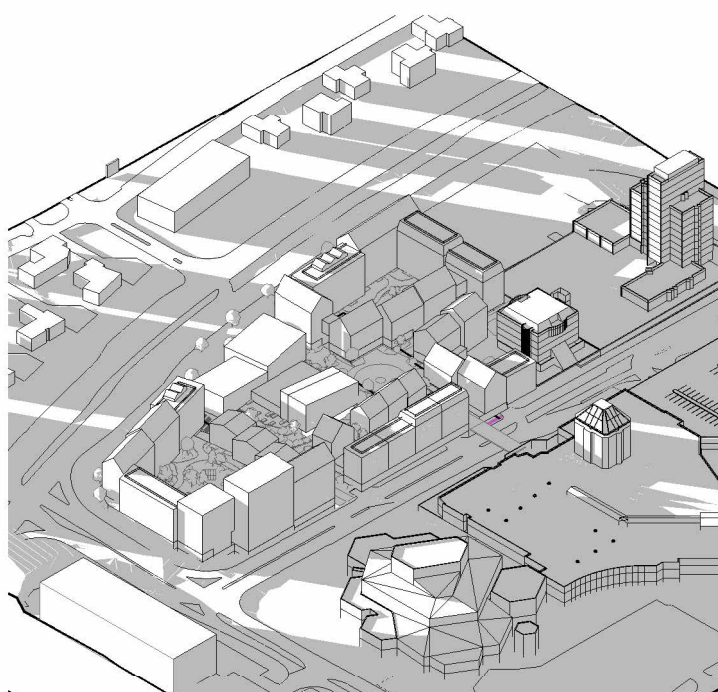
TILLAGA - SKUGGAVARP - 21. JÚNÍ - KL. 16



3D - SKUGGAVARP - 21. JÚNÍ - KL. 16



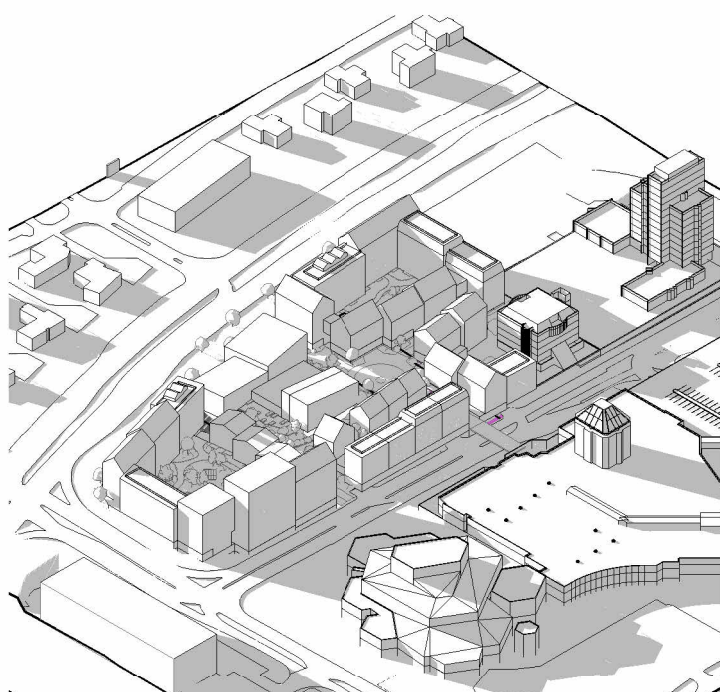
TILLAGA - SKUGGAVARP - 21. MARS - KL. 19



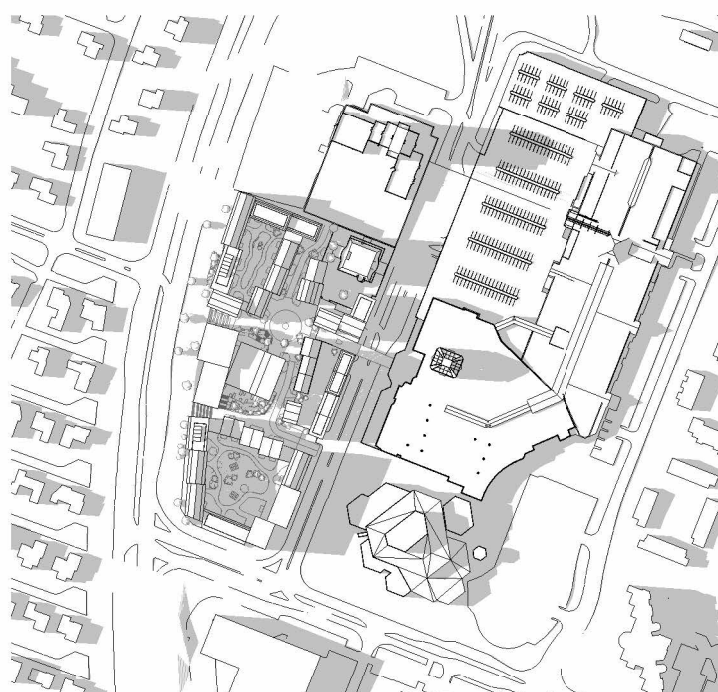
3D - SKUGGAVARP - 21. MARS - KL. 19



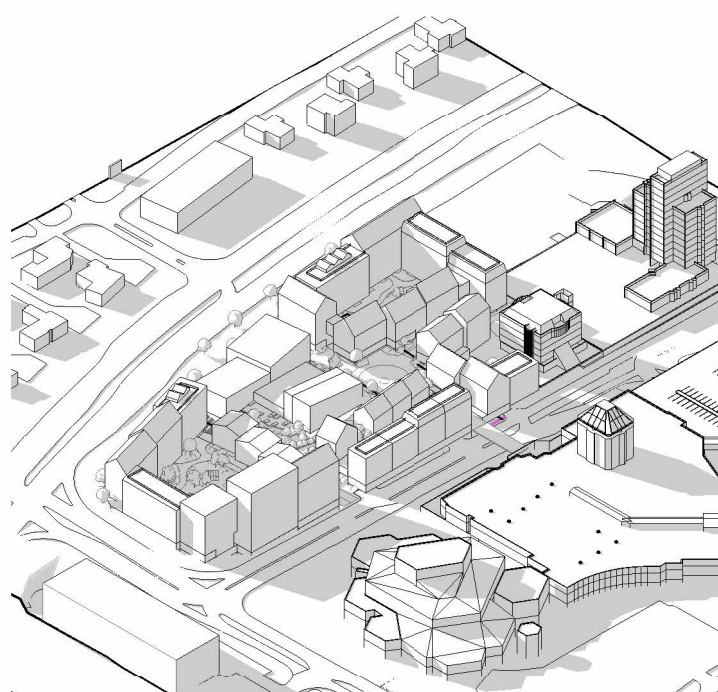
TILLAGA - SKUGGAVARP - 1. MAÍ - KL. 19



3D - SKUGGAVARP - 1. MAÍ - KL. 19



TILLAGA - SKUGGAVARP - 21. JÚNÍ - KL. 19



3D - SKUGGAVARP - 21. JÚNÍ - KL. 19

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í

_____ þann _____
20__ og í _____ þann _____
20__.

Tillagan var auglýst frá _____ 20__ með
athugasemdafresti til _____ 20__.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild
Stjórnariðnaðarinnar _____ 20__.

Unnið í samvinnu við:
**Henning
Larsen**

B1 15.09.2025 Lagðert í kjölfar auglýsingar FF sk. jgð

Útg. Dags. Skýring Yf.af: Br.af:

Kringlureitur Fasi 1
Kringlan 1-5 - DEILISKIPULAG
Skuggavarp

Teiknað af: JGÓ Dagsetning: 01.09.2025
Yfiraf: FF Mælikvarði: -

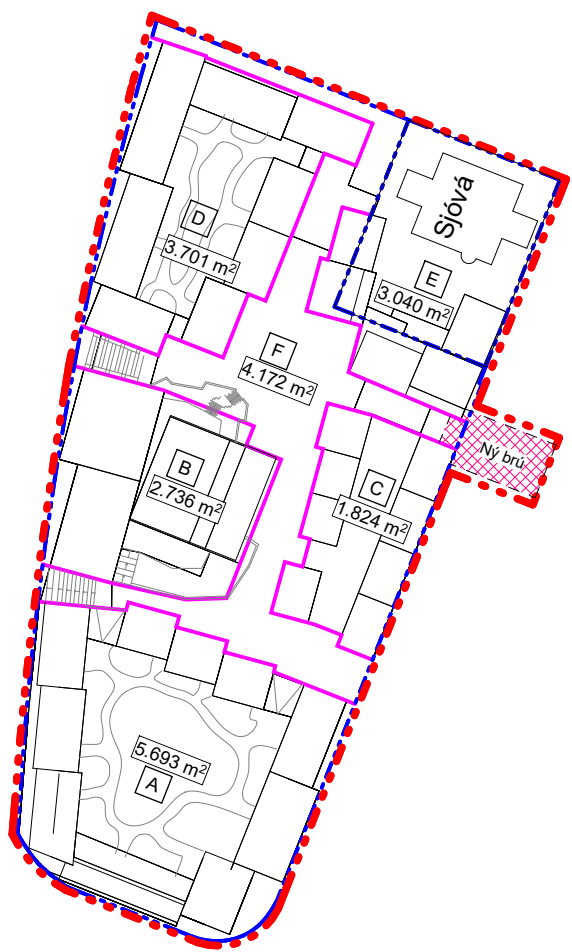
Hallgrím Guðmundsson
Freyr Friðstíon
Oddur Kr. Finnþjarnarson
Páola Glanfrancesco
Ragnar Auðunn Þingsson

THG ARKITEKTAR

Faxaferi 9 108 Reykjavík Ít 440703 2590
Sími: 545 1600 thg@thg.is www.thg.is

07-008-130 04-04 B1
Verknúmer Númer Útgáfa

B1 15.09.2025 Lagðert í kjölfar auglýsingar:
- Mörk skipulagsáætlis áætlað að skammtinum
- Hús A4 fært fær Listabráut og efsta hæðin innreigin á garðhló
- Hús D6 lækkað
- Hús D7 fært sumur
- Stærðaríttu, skuggavörp, skýringateikningar, dagsbiru- og vindgreiningar
upplærðar m.v. ofangreint
- Umferð um vísitölu er í báðar áttir þar til áfangi 2 kemur til framkvæmda



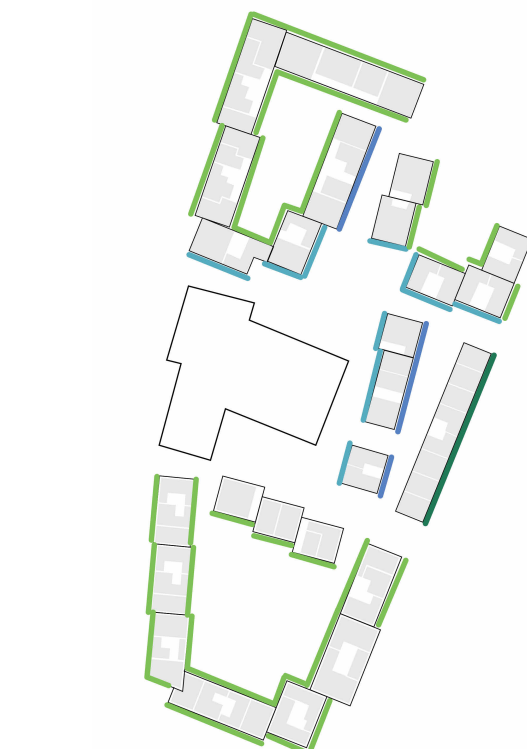
Lóðir skýringarmynd
1 : 2000



Hæðir skýringarmynd



Þakform skýringarmynd



Svalir skýringarmynd

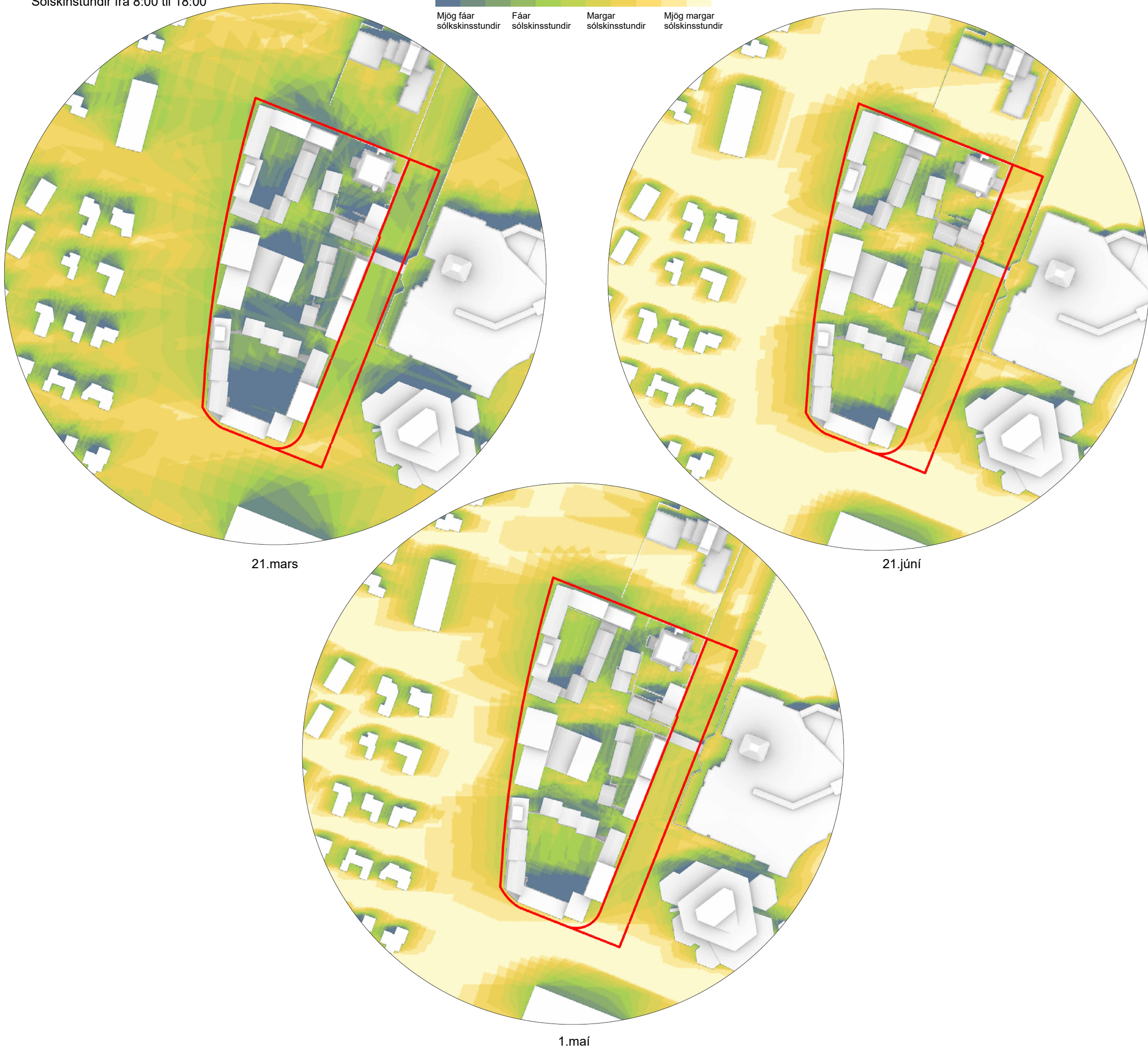
Heimil útkrögun svala út fyrir byggingarreiði :

- Heimil útkrögun svala hámark 1,6m.
- Heimil útkrögun svala hámark 1m.
- Heimil útkrögun svala hámark 0,8m.
- Heimil útkrögun svala hámark 1m á 3 hæð og ofar.

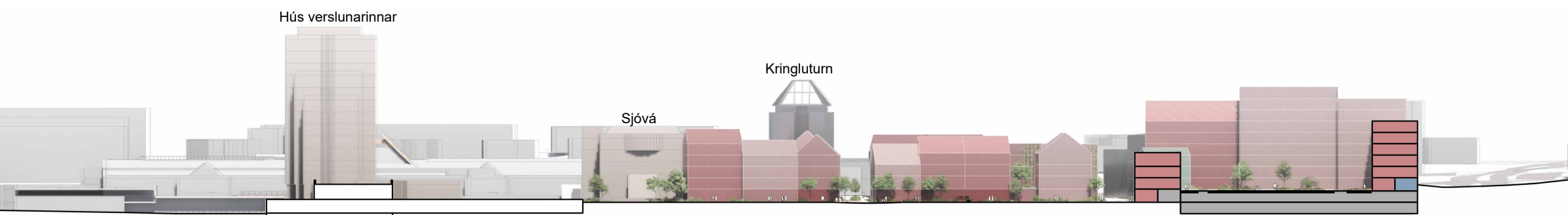
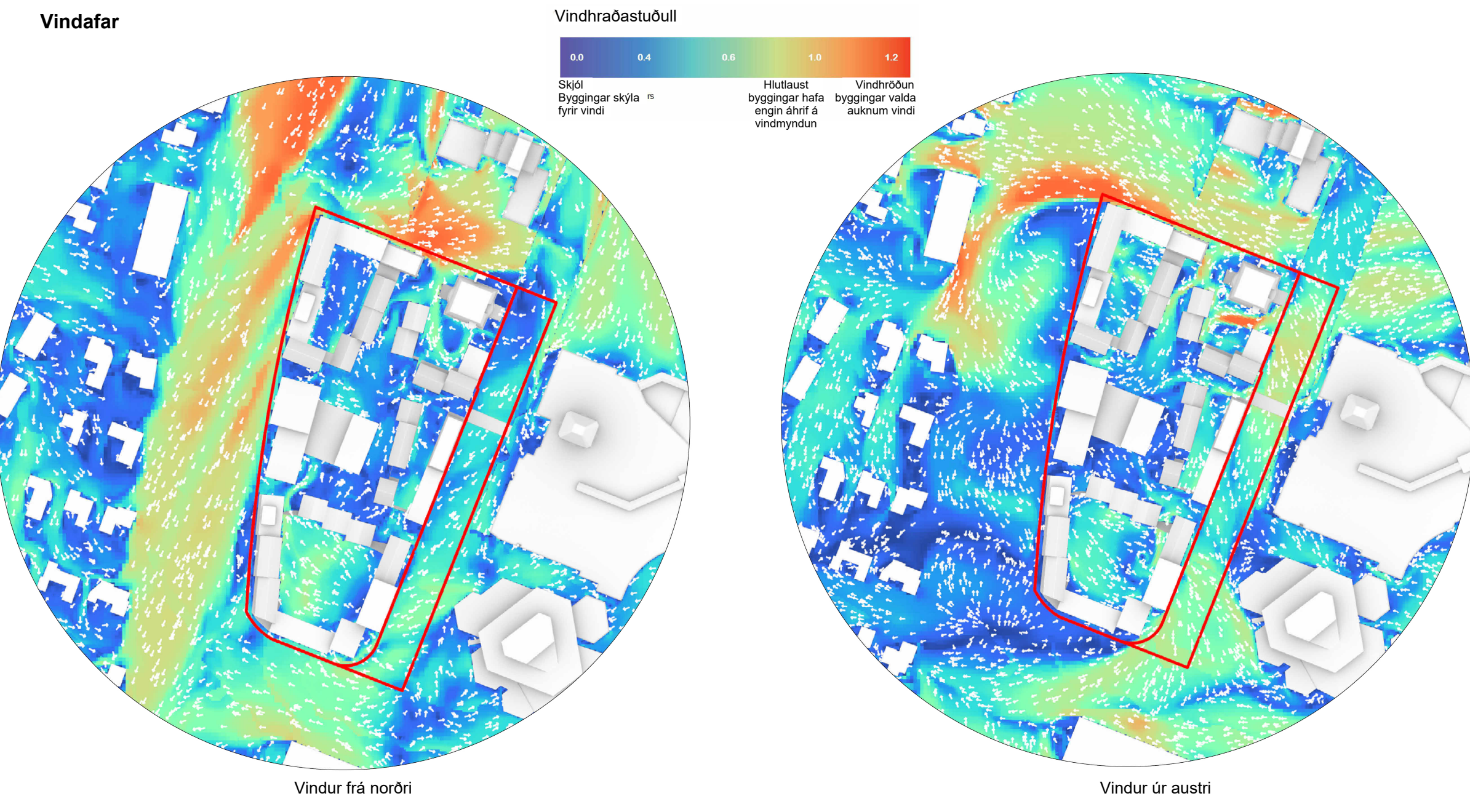
Heimili útkrögun svala út yfir borgarland er að hámarki 0,8m

Sólarstundir

Sólskinstundir frá 8:00 til 18:00



Vindafar



Hæðir bygginga

Sólskinstundir klst. m.v. heiðskýran himinn
0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10
Mjög fáar sólskinstundir Fáar sólskinstundir Margar sólskinstundir Mjög margar sólskinstundir

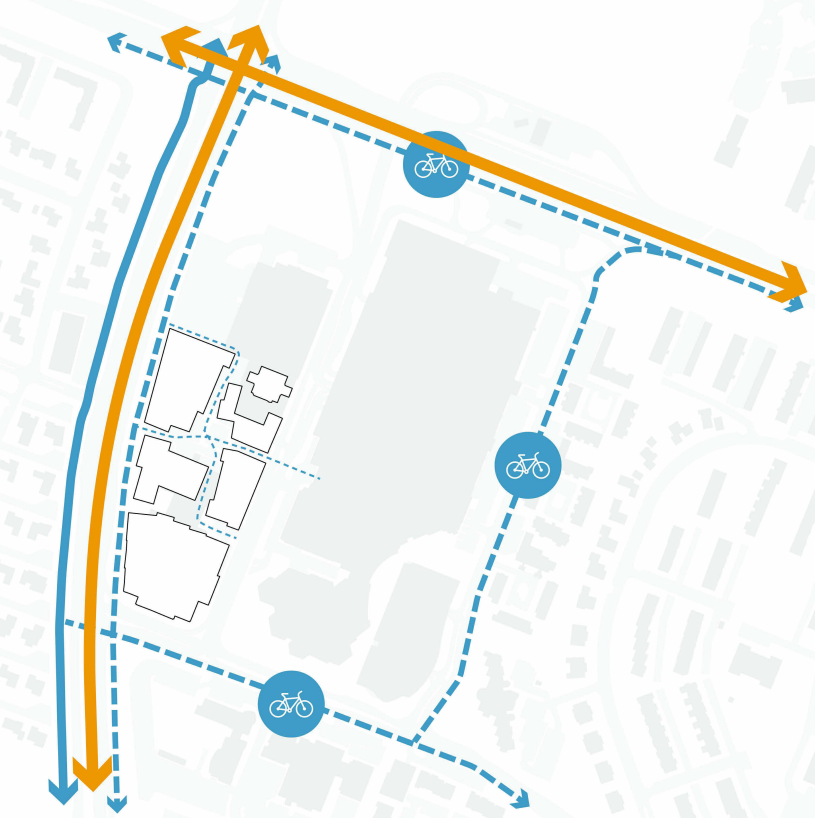
Vindhraðastuðull
0.0 0.4 0.6 1.0 1.2
Skjól Byggingar skjula fyrir vind Hluti aust byggningar hafa engin áhrif á vindmyndun Vindhröðun byggningar vada auknum vindi

Vindur frá norðri

Vindur úr austri

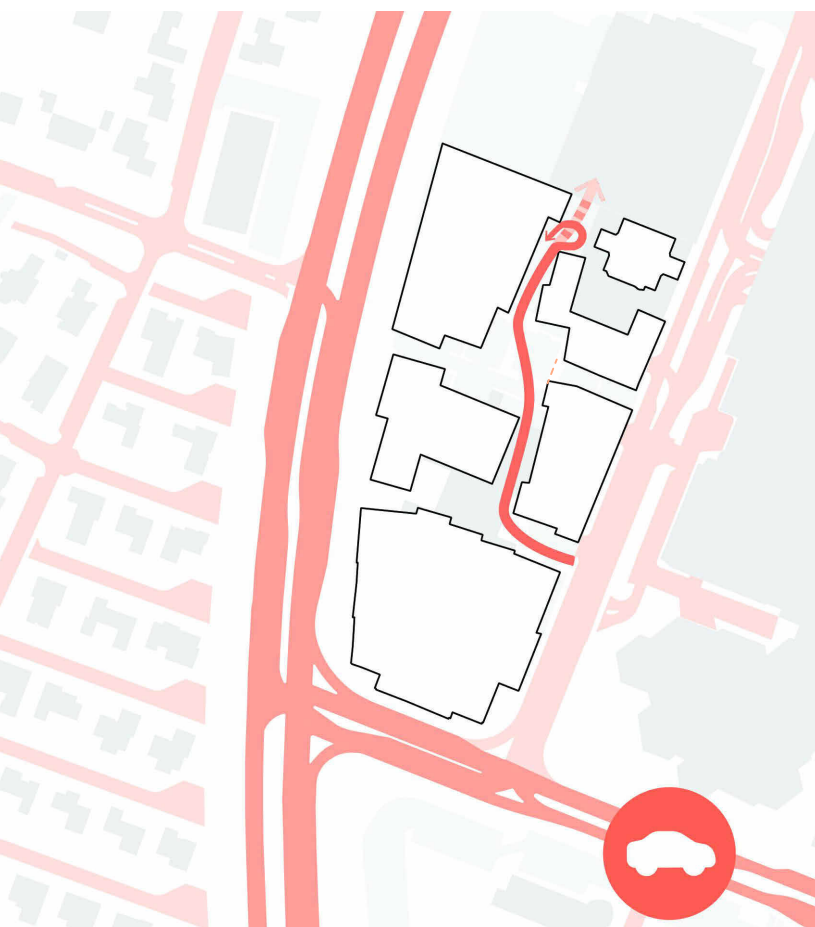
Gangandi og hjólandi vegfarendur

Bætt aðgengi gangandi og hjólandi vegfarenda



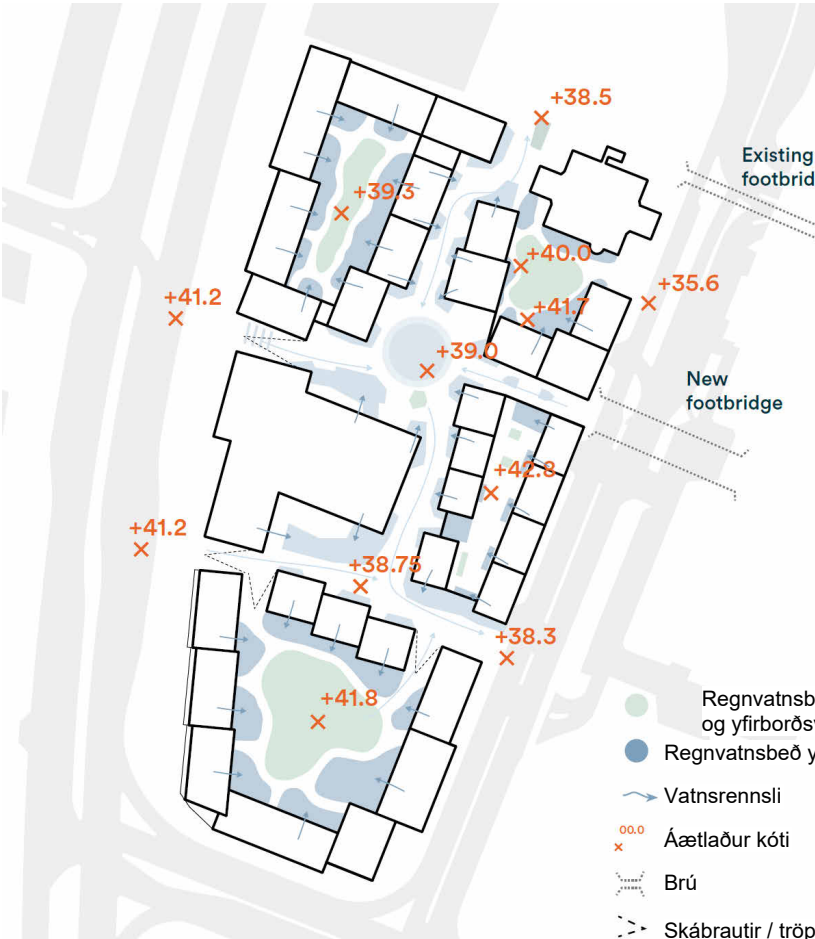
Hjól og almenningssamgöngur

4 af 15 mest notuðu stoppstöðvum stræti í RVK árið 2019. Möguleg stoppstöð borgarinnu við Kringlumyrarbraut Gott aðgengi reiðhjóla, fjöldi reiðhjólastaða skv. reglum RVK borgar.



Bílaumferð

Ekið inn í Kringlugu frá Miklubraut í norðri og frá Listabraut í suðri. Vislögta lagur um hvernig, ekið inn frá Kringlugu, einstuksakstur með hámarks hraða 15km. Þar til að áfanga 2 verður lokið verður umferð um vistgötu snúð við og ekið inn og út af svæðinu á sama stað við Kringlugu

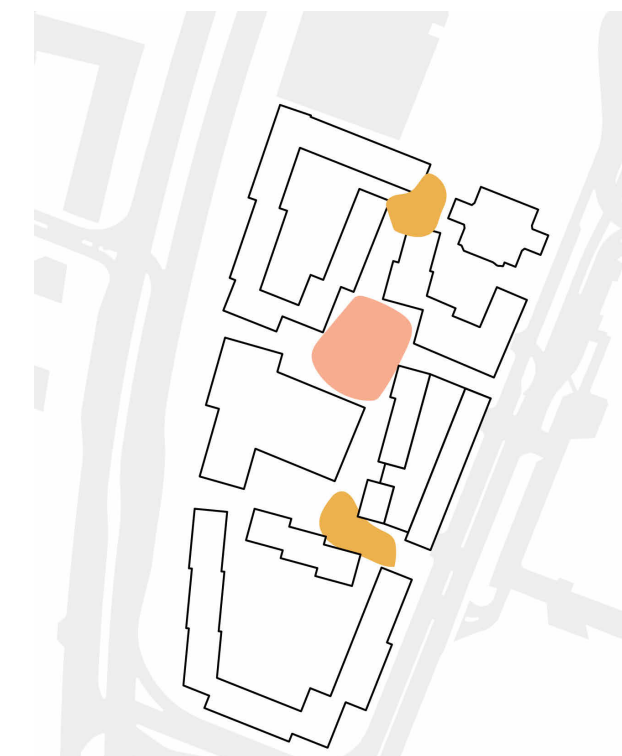


Blágrænar ofanvatnslausnir

B1 15.09.2025: Lagfæringar í kjölfar auglýsingar:
- Mörk skulagsvæðis færð að lóðarmörkum
- Hús A4 fæst fyrir Listabraut og elsta hæðin mindregin á garðhlöð
- Hús D6 lækkað
- Hús D7 fæst sunnar
- Stærðartafla, skuggavörp, skýringateikningar, dagsbirtu- og vindgreiningar uppfærðar m.v. ofangreint
- Umferð um vistgötu er í báðar áttir þar til áfangi 2 kemur til framkvæmda

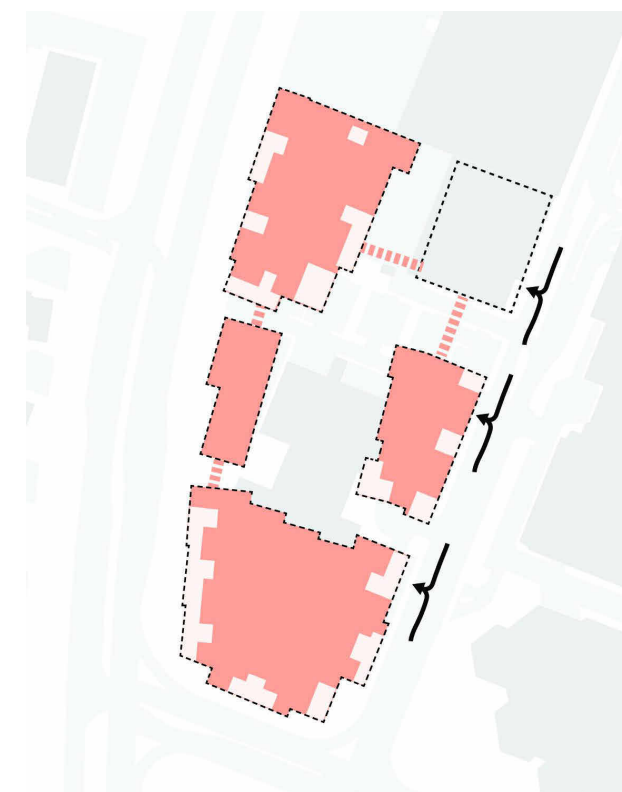


ADALSKIPULAG REYKJAVÍKUR 2040



Vöruafhending og sleppistæði

Sleppistæði (leiðbeinandi staðsetning)
Vöruafhending og sleppistæði (leiðbeinandi)



Bílastæði

Bílastæði skv. reglum RVK um fjölda bílastæða (aðallaga undir byggingum). Endanlegur fjöldi bílastæða metinn í samgöngumati.

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í

Þann _____
20__ og í _____ þann _____
Tillagan var auglýst frá _____ 20__ með
athugasemdafresti til _____ 20__

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnarráðs þann _____ 20__

Unnið í samvinnu við:
Henning Larsen

B1 15.09.2025 Lagfært í kjölfar auglýsingar FF sk. lgr.

Útg. Dags. Skýring Yf.af. Br.af.

Kringlureitur Fasi 1
Kringlan 1-5 - DEILISKIPULAG
Skýringarmyndir 1

Teiknað af: HL, SK Dagsetning: 21.2.2025
Yfirfarið af: FF Mælikvarði: -

Halldór Guðmundsson
Freyr Frostason
Oddur Kr. Finnþjarnarson
Pálo Gíslafinnsson
Ragnar Auðunn Þingsson

THG ARKITEKTAR
Faxaflen 9 108, Reykjavík. Sími: 545 1600 thg@thg.is www.thg.is

07-008-130 04-05 B1
Verknúmer Númer Útgáfa



ADALSKIPULAG REYKJAVÍKUR 2040



Vistgata horft í norður að torgi



Aðkoma að torgi frá Hamrahlíð



Torgið horft í norður



Torgið horft í suður að menningarhúsi



Aðkoma um brú að/frá Kringlu



Garður D



Sýn frá Hamrahlíð



Ofanvarp



Vistgata, menningarhús til vinstri - reitur C til hægri



Torg

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í

_____ þann _____
20__ og í _____ þann _____
20__.

Tillagan var auglýst frá _____ 20__ með
athugasemdafresti til _____ 20__.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild
Stjórnariðnda þann _____ 20__.

Unnið í samvinnu við:

**Henning
Larsen**

B1 15.09.2025 Lagfært í kjölfar auglýsingar FF sk. jgð

Útg. Dags. Skýring Yf.af: Br.af:

Kringlureitur Fasi 1
Kringlan 1-5 - DEILISKIPULAG
Skýringarmyndir 2

Teiknað af: HL Dagsetning: 21.2.2025
Yfirfarið af: FF Mælikvarði: -

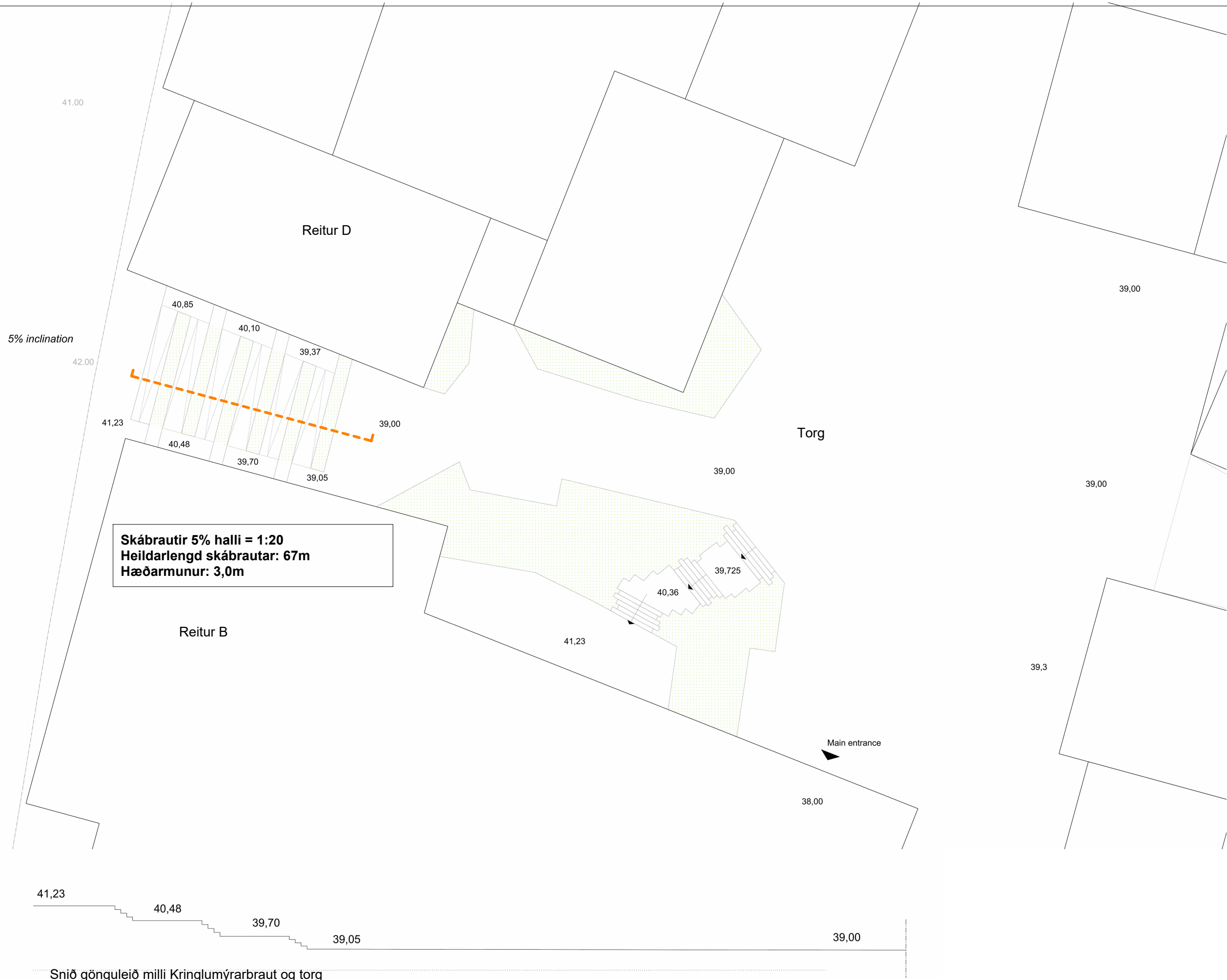
Halldór Guðmundsson
Freyr Friðstíason
Oddur Kr. Finnjarnarson
Pabla Gianfrancesco
Ragnar Auðunn Birgisson

THG ARKITEKTAR
Faxafla 9 108, Reykjavík, Ít 440703 2590
Sími: 545 1600 thg@thg.is www.thg.is

07-008-130 04-06 B1
Verknúmer Númer Útgáfa



ADALSKIPULAG REYKJAVÍKUR 2040

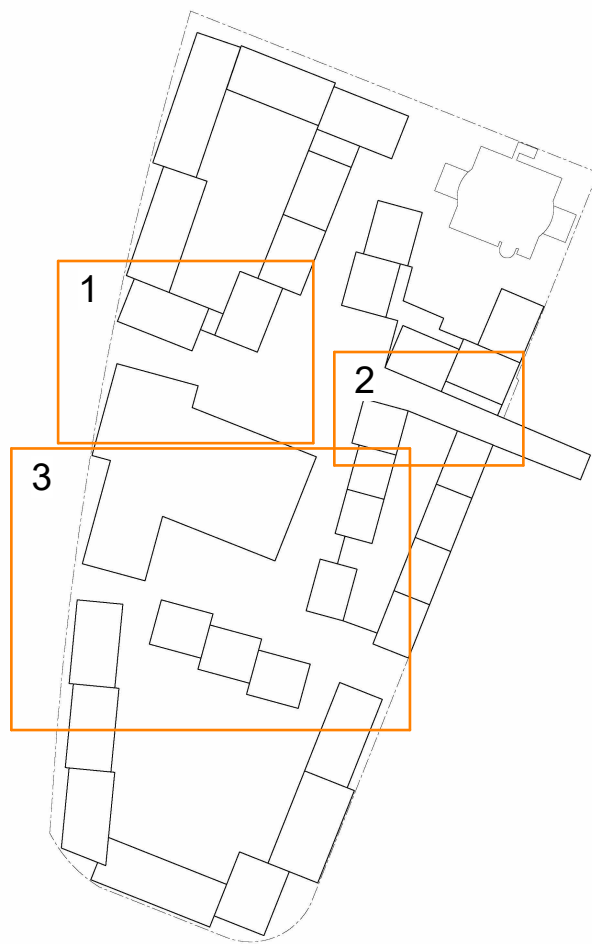


Skábrautir 5% halli =1:20
Heildarlengd : 34,20m
Hæðarmunur: 1,2 m

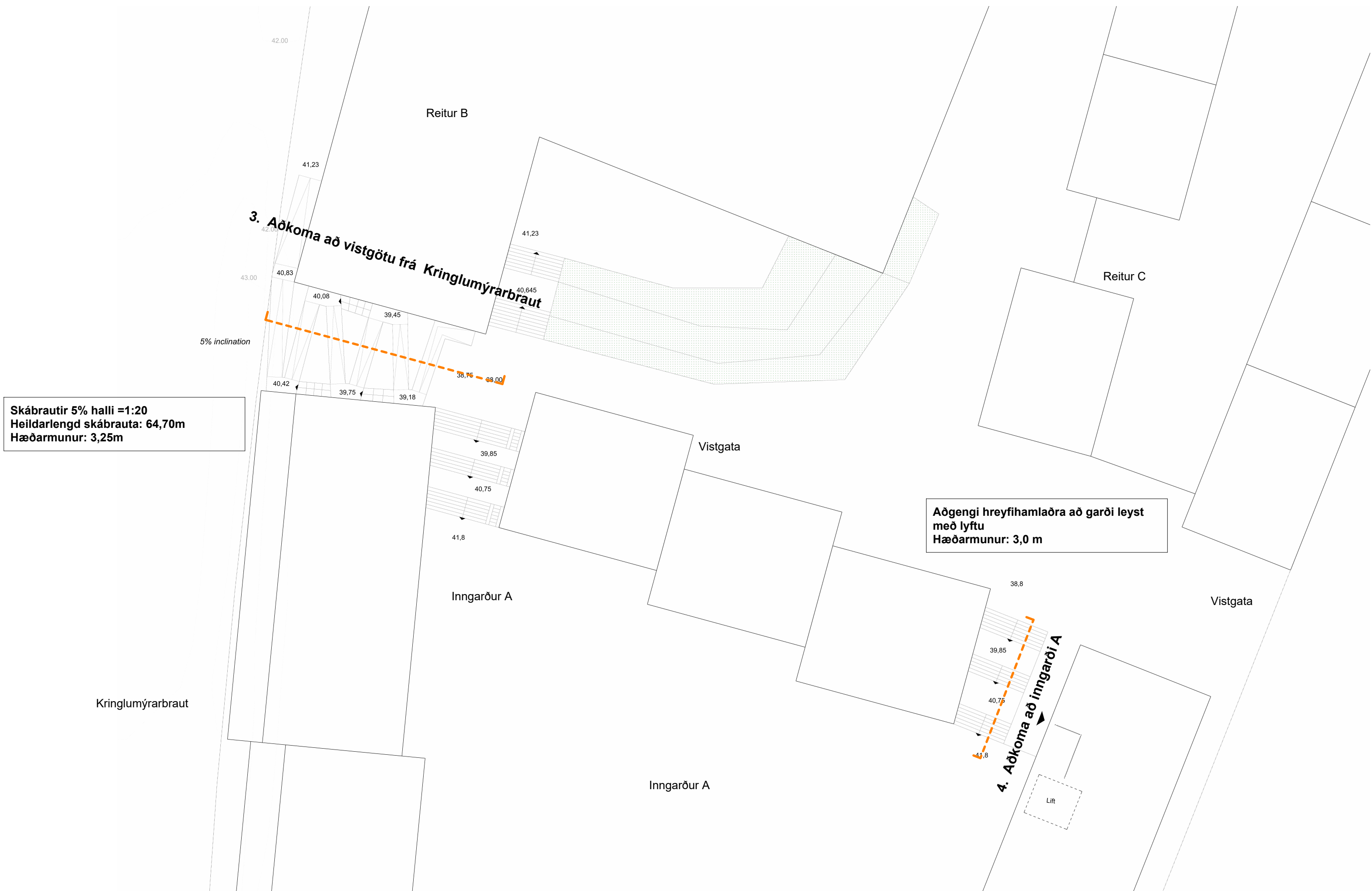


Snið gönguleið frá torgi að nýrri brú yfir Kringluna,

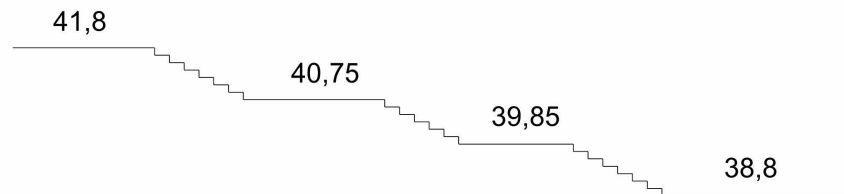
2. Aðkoma að brú að Kringlu



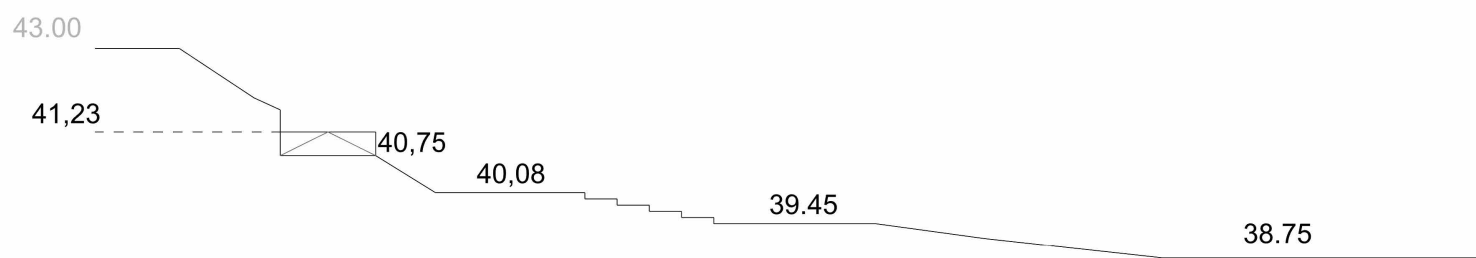
1. Aðkoma að torgi frá Hamrahlíð / Kringlumýrarbraut



Aðgengi hreyfihamlaðra að garði leyst
með lyftu
Hæðarmunur: 3,0 m



Snið gönguleið frá vistgötu inn í inngarð A



Snið gönguleið frá Kringlumýrarbraut niður að vistgötu

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í

_____ þann _____
20__ og í _____ þann _____
20__.

Tillagan var auglýst frá _____ 20__ með
athugasemdafresti til _____ 20__.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20__.

Unnið í samvinnu við:

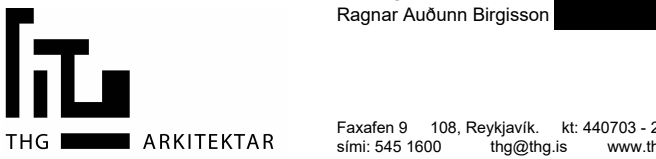
Henning Larsen

B1 15.09.2025 Lagfært í kjölfar auglýsingar FF sk, jgð

Útg. Dags. Skýring Yf.af: Br.af:
Kringlureitur Fasi 1
Kringlan 1-5 - DEILISKIPULAG
Skýringarmyndir 3 - Aðgengismál

Teiknað af: HL Dagsetning: 21.2.2025
Yfirfarið af: FF Mælikvarði: -

Halldór Guðmundsson
Freyr Frostason
Oddur Kr Finnþjarnarson
Pablo Gianfrancesco
Ragnar Auðunn Birgisson



B1 15.09.2025: Lagfæringar í kjölfar auglýsingar:
- Mörk skipulagsvæðis fjarð að löðarmörkum
- Hús A4 fætt fjar Listabráut og efsta hæðin innregin á garðhlíð
- Hús D6 lækkað
- Hús D7 fætt sunnar
- Stærðartafla, skuggavörp, skýringateikningar, dagsbiru- og vindgreiningar
uppfærðar m.v. ofangreint
- Umferð um vistgötu er í báðar áttir þar til áfangi 2 kemur til framkvæmda

Faxafln 9 108 Reykjavík Ít: 440703 2590
Sími: 545 1600 thg@thg.is www.thg.is

07-008-130 04-07 B1
Verknúmer Númer Útgáfa



Dvalarsvæði heild 8.794 m² (áætluð þörf 7.818 m²)



Reitur B og F dvalarsvæði almenningssvæði 441m² + 1024m² (ekki áætluð þörf)



Reitur A dvalarsvæði 3.381 m² (áætluð þörf 3.300 m²)



Reitur C dvalarsvæði 1.121 m² (áætluð þörf 950 m²)



Reitur D valarsvæði 2001m² + almmningsvæði 1465 m² = 3466m² (áætluð þörf 2.778 m²)



Reitur E dvalarsvæði 826m² (áætluð þörf 750 m²)
Ef leikskóli verður byggður, geti íbúar notið almenningssvæða sem er aukalega 1465m²

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

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

Á reitum F og B eru almenningssvæði sem eru í næsta nágrenni allra íbúðalóðanna. Útsvæðin á reit F og B eru gædd miklum veðurfarstegum gæðum og birtuskilyrðum. Íbúar geta hæfilega nýtt sér þessi dvalarsvæði, en hægt er að víkja frá ofangreindum viðmiðum um 20% dvalarsvæði af íbúðarfermetum ef slík svæði eru í næsta nágrenni íbúðar.

Gera má ráð fyrir að íbúðarfermetrar skv. skilmálatöflu verði umtalsvert færri í fullnaðarhönnun, þar dregist sameign frá íbúðarfermetum og gera má ráð fyrir að íbúðarfermetrar dragist eitthvað saman. Við innlagn aðaluppdráttar skal gera grein fyrir dvalarsvæðum.

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

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í

_____ þann _____
20__ og í _____ þann _____
20__.

Tillagan var auglýst frá _____ 20__ með
athugasemdafresti til _____ 20__.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20__

Unnið í samvinnu við:

Henningu Larsen

B1 15.09.2025 Lagfært í kjölfar auglýsingar FF sk. jgð

Útg. Dags. Skýring Yf.af. Br.af.

Kringlureitur Fasi 1

Kringlan 1-5 - DEILISKIPULAG

Skýringarmyndir 4 -Dvalarsvæði og sólarstundir 1. maí

Teiknað af: HL Dagsetning: 21.2.2025
Yfirfarið af: FF Mælikvarði: -

Halldór Guðmundsson
Freyr Friðstíason
Oddur Kr. Finnbjarnarson
Páll Guðfinnsson
Ragnar Auðunn Björnsson

THG ARKITEKTAR

Faxafla 9 108, Reykjavík. Sími: 545 1600 thg@thg.is www.thg.is

07-008-130 04-08 B1

Verknúmer Númer Útgáfa

B1 15.09.2025. Lagfæringar í kjölfar auglýsingar:
- Mörk skipulagsvæðis færð að viðmiðum
- Hús A4 fært fjar Listabráut og efsta hæðin innrengin á garðið
- Hús D6 lækkað
- Hús D7 fært sunnar
- Stærðartífla, skuggavörp, skýringateikningar, dagsbiru- og vindreiningar
upptækar m.v. ofangreint.
- Umferð um vistgötu er í báðar áttir þar til áfangi 2 kemur til framkvæmda



Kringlusvæði

1.áfangi deiliskipulag

hönnunarhandbók

okt 2025

Megin áherslur	4
Reykjavík - þróun byggðar	10
Þróun Kringlusvæðis	15
Nærumhverfi	13
Lykilþættir í skipulagsins	16
Mótun uppbyggingar	17
Afstöðumynd	21
Hæðir bygginga	23
Menningarhúsið	27
Sneiðmyndir af skipulagssvæðinu	30
Yfirlit skipulagssvæði	33
Umferð	34
Áfangaáætlun	37
Samanburður kolefnislosunar	40
Staðbundið veðurfar	41
Dagsbirtu greiningar	45
Hljóðvistargreining	45

Tilgangur hönnunarhandbókar	51
Hugmyndafræði skipulagsins	53
Útlit bygginga	58
Gluggar	61
Þakform	62
Prentsmiðjan	64
Svalir	66
Hljóðvist	72
Leiðbeiningar landslagshönnun	73
Yfirborðsvatn	76
Aðgengismál	77
Göturýmið	81
Torgið	88
Samfélagsgarðurinn	92
Inngarðar	95



Líflegt borgarskipulag með áherslu á skjólsæl græn svæði sem styrkir nær samfélagið, með tilvísun í gömlu Reykjavík

3 megin áherslur skipulagsins



Skjólgóðir garðar



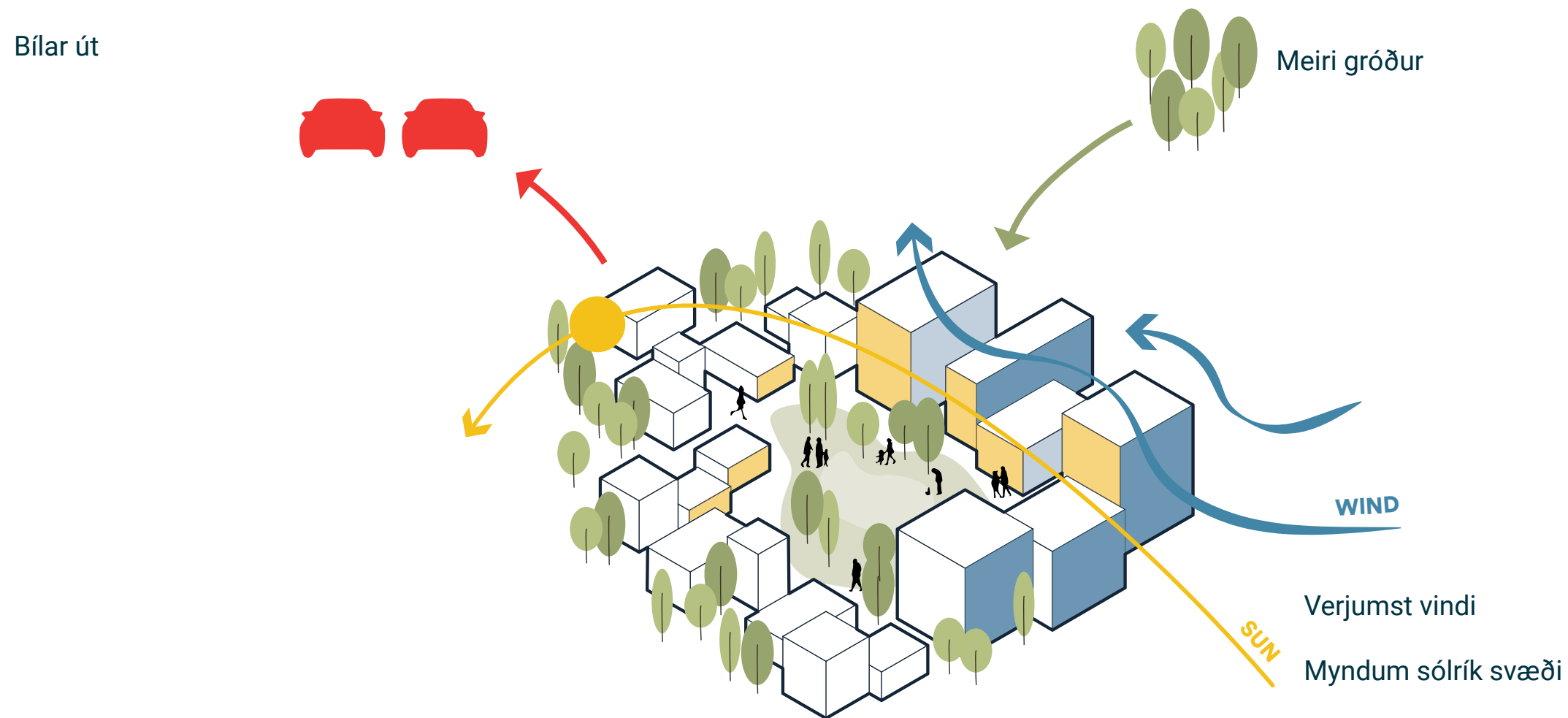
Styrking samfélagsins



Einkenni Reykjavíkur

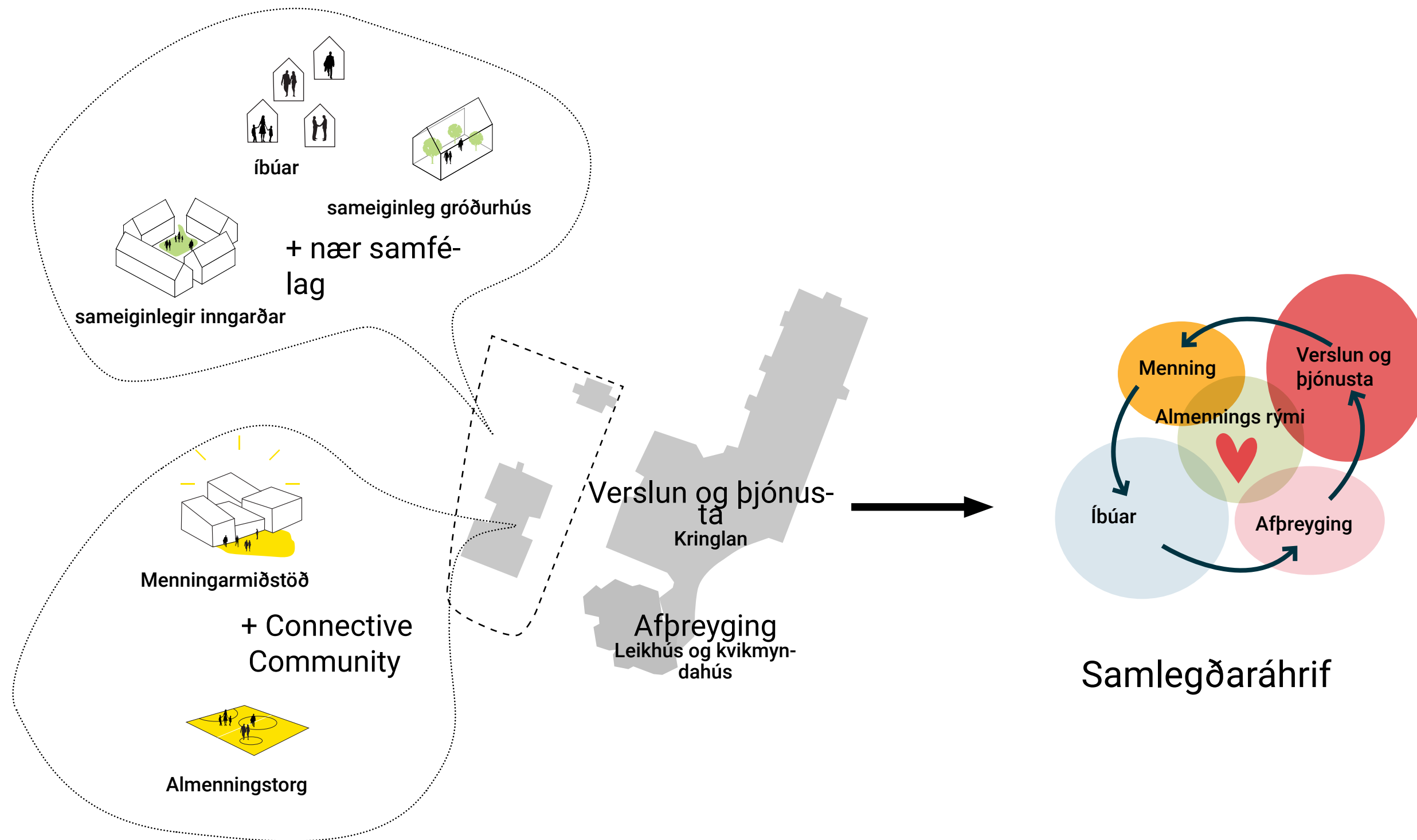
Skjólríkir garðar

Þar sem garðar blómstar blómstrar fólk



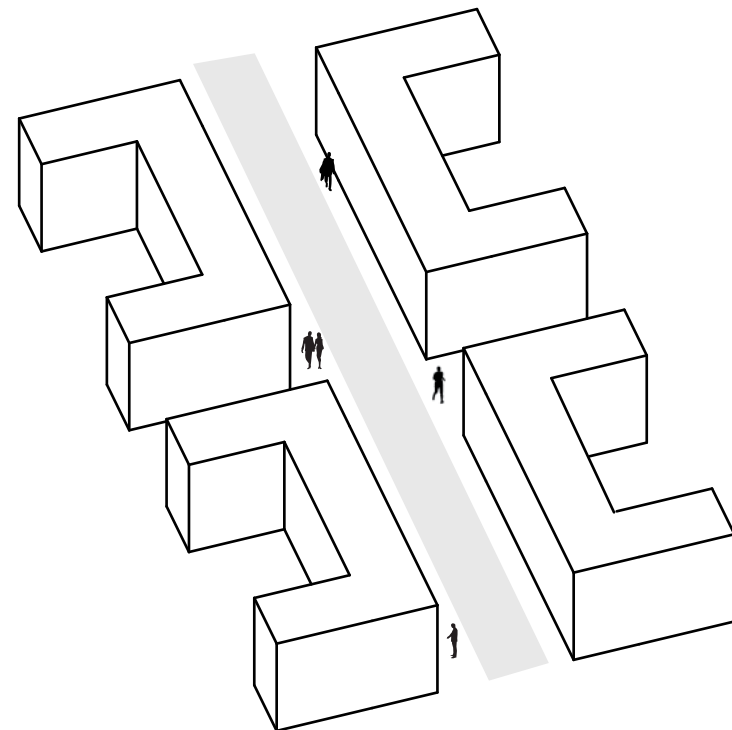
Sterkt samfélag

Byggingar og samlegðaráhrif

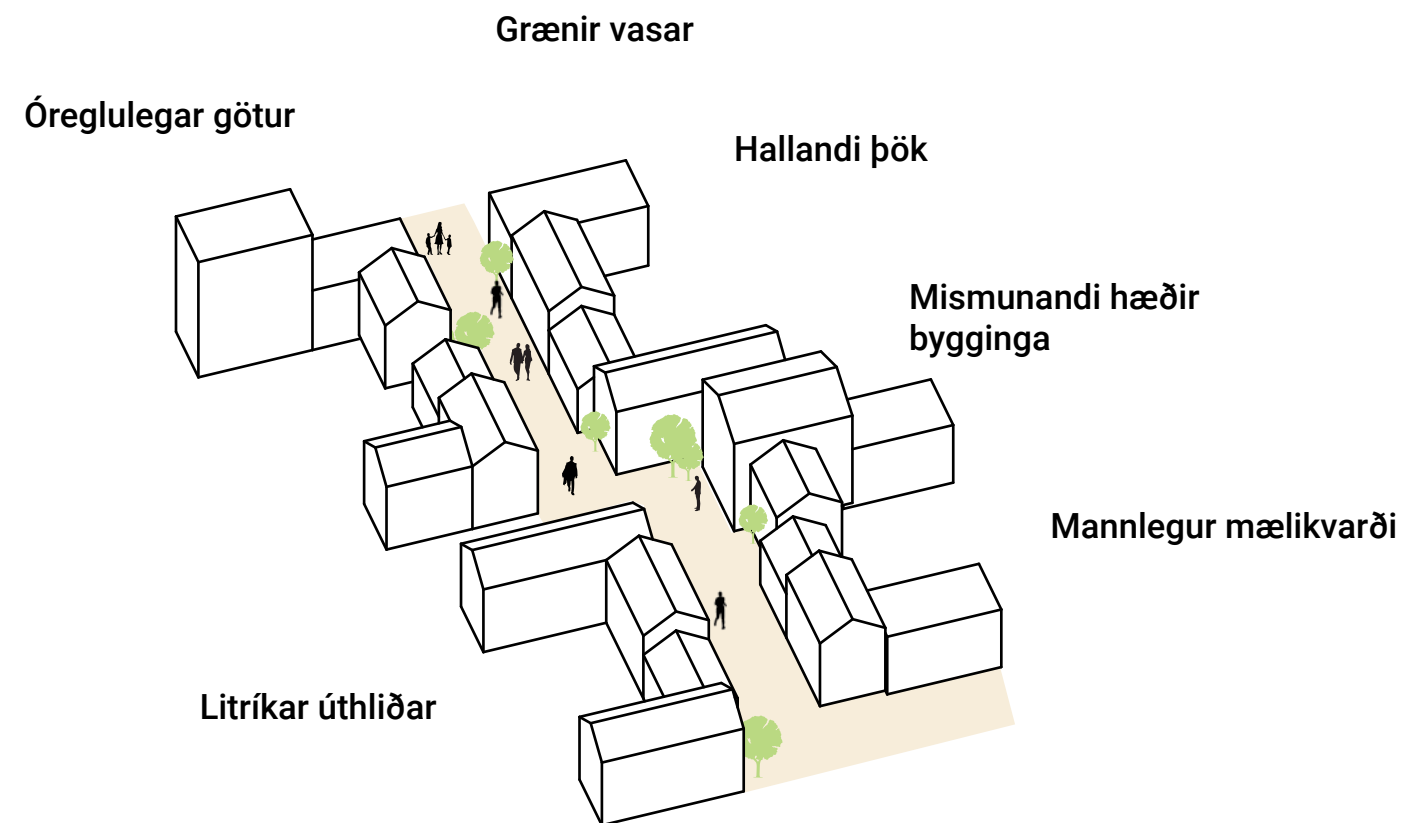


Einkenni Reykjavíkur

Staður með tengingar í nærumhverfi



Almenn þróun



Innblástur frá Reykjavík

Staðurinn

Ísland

Land tvíhyggju

Innhverfur

“að halda sér innan síns hóps”

Fjölskylduvænt

Samfélagið kemur aðallega frá fjölskyldu eða samstarfsfólki / samnemendum

Einvær og sjálfstæð

Vilji til að halda sig við kunnuglegan hóp, einn bíll á einn einstakling, mikið af tíma eytt innandyra

Þorpsbúar í höfuðborginni

Sterk tengsl við sitt hverfi frekar en við borgina í heild

Vanabundnir einstaklingar

Áreiðanlegir áfangastaðir eru hluti af félagslegri rútínu til að eyða innihaldsríku tíma saman utandyra (t.d. í Sundlaug staðarins)



Úthverfur

“Tjáningarfullt og opið”

Vinaleg og opin hjörtu

Í líflegum garðrýmum samfélagsins (t.d. jólahátíðir, sumargrillveislur...)

Listrænt og skapandi

List, leikhús, dans, tónlist, bókmenntir, tískufræði og áhugi á alþjóðlegu og nútímalegu (t.d. söfn, Hafnarhús...)

Tískuvit og áhugafólk um skemmtun

Með verslunarmiðstöðvum, kvikmyndahúsum, matsölustöðum

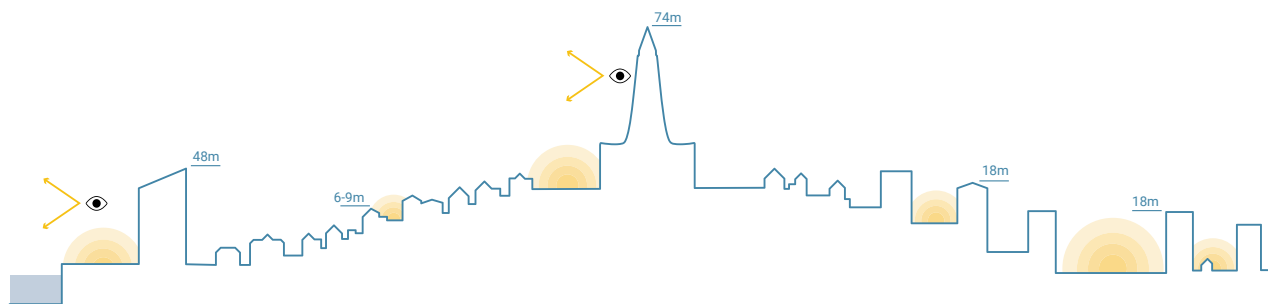
(t.d. Kringlan, Smáralind...)

Útiveru- og ævintýragjarn

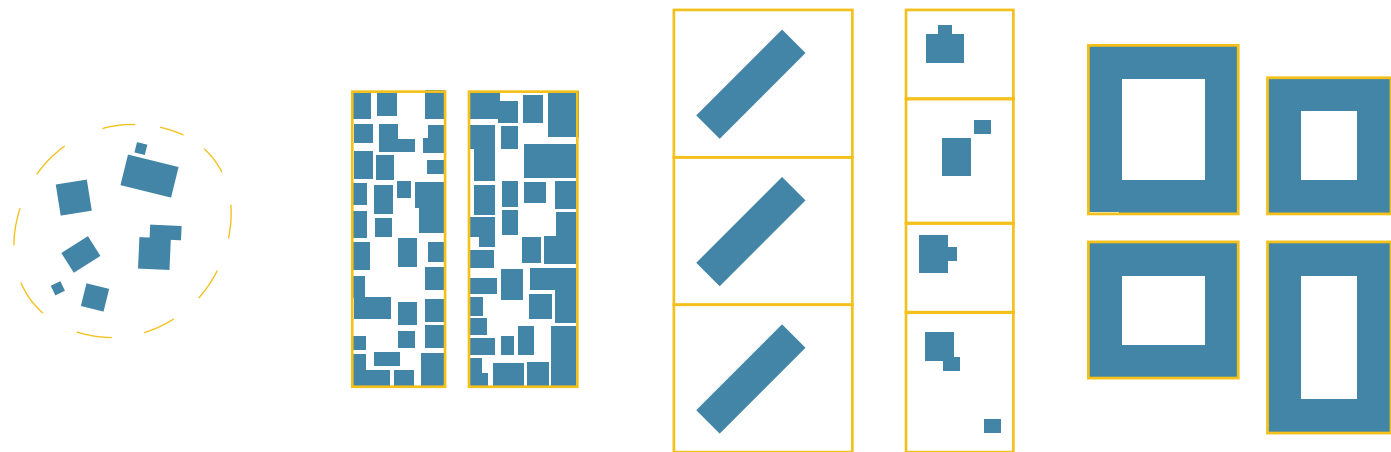
Þeir kunna að lifa úti, náttúruunnendur, raunsæir, þrautseigir, ævintýragjarnir, andlega meðvitaðir

Reykjavik

Þróun byggðar í Reykjavík – úr sveit í borg



Urban form over time - From loose to rigid



1700 Mótun þéttbýlis
Ekkert borgarskipulag, engar lóðir og byggð eftir þörfum með landslagi

1900 Garða Borgin
Blönduð byggð fjölbýlis og einbýlishúsa með áherslu á garða og útirými.s

1960 Bílaborgin
Stærri mælikvarði, dreifð uppbygging með bílskúra og gott pláss á götum fyrir einkabílinn

2020 Núvverandi módel
Þétt íbúðarbyggð með inngörðum og bílastæðakjöllurum.



Þróun Kringlusvæðis



1950

Um 1950 höfðu margir bæjarbúar matjurtagarða utan byggðarinnar þar sem þeir ræktuðu kartöflur og grænmeti. Stærstu garðlöndin voru í Kringlumýrinni, eða heilir 45 hektarar.



1970s

Áform um uppyggingu á nýjum miðbæjarkjarna í Kringlumýrinni.

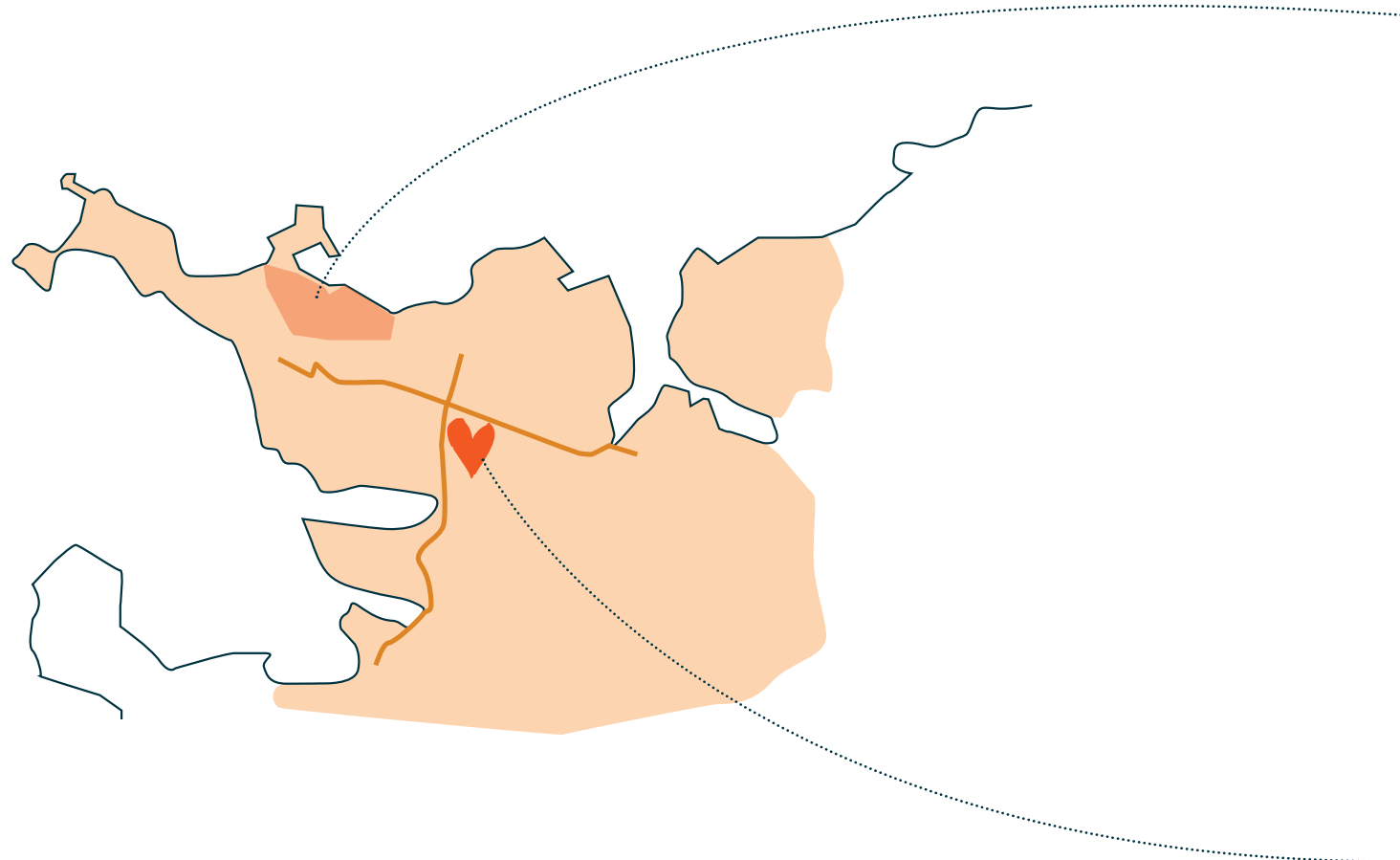


1980s

Kringlan verslunarmiðstöð var opnuð 1987 og svæðið óðum að taka á sig þá mynd sem við þekkjum í dag.

Kringlan í dag

Ómissiandi hluti af daglegu lífi reykvíkinga



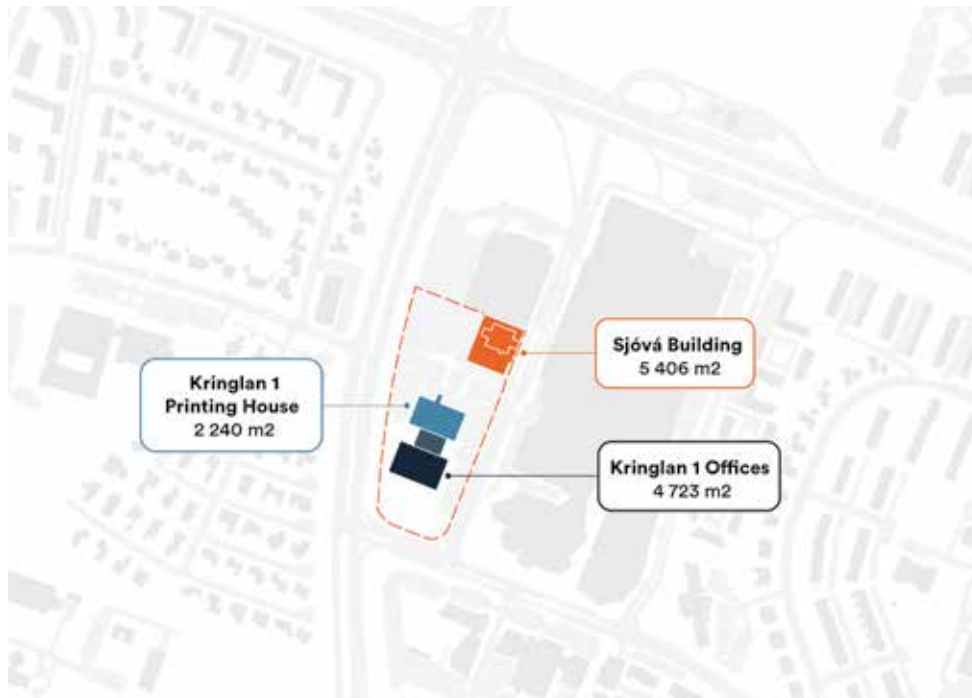
Miðbær Reykjavíkur er aðallega staður ferðamanna, næturlífs og staður hina ýmsu menningarstofnana. Svæðið í kringum Kringluna býður hins vegar upp á tækifæri til að skapa nýjan miðbæ – stað sem snýst um daglegt líf og þarfir íbúanna sjálfra



Kinglan stendur í sjálfu hjarta Reykjavíkur – á sýnilegum og aðgengilegum stað þar sem tvær meginæðar borgarinnar mætast. Með tilkomu nýja borgarlínu verður hún enn betur tengd borgarvefnum.

Kringlan er einn kunnasti áfangastaður landsins, heimsótt af næstum öllum Íslendingum, og hefur þróast í að vera einn mikilvægasti tengipunkturinn í Reykjavík.

Nærumhverfi



Núverandi byggingar (á lóð)



Göngu og hjólastígar



Grænsvæði



Nærþjónusta

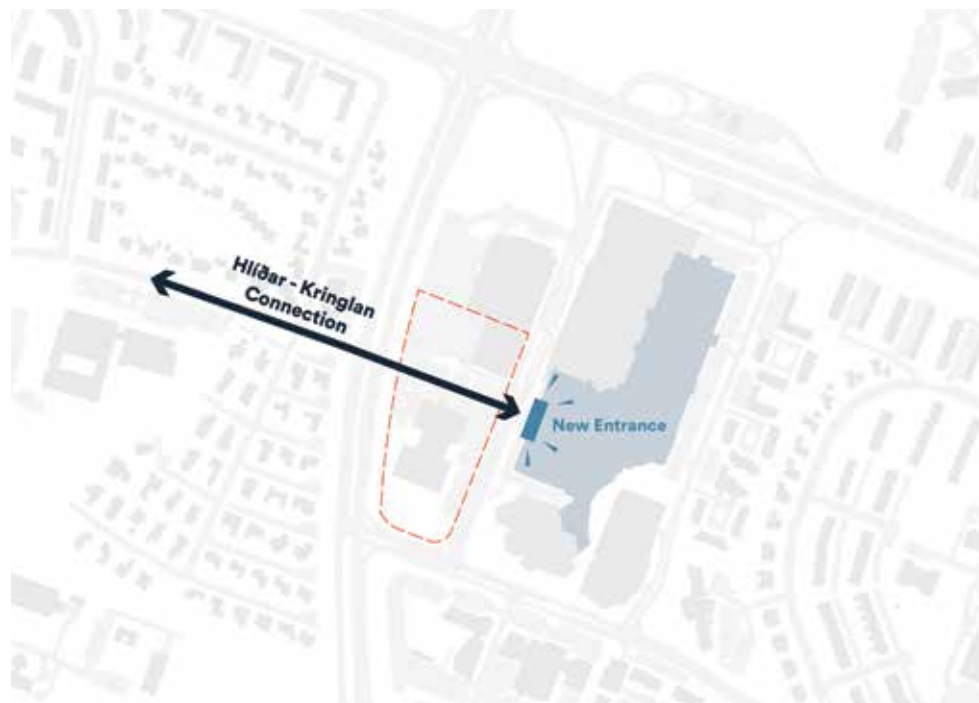


Aðkomur gangandi

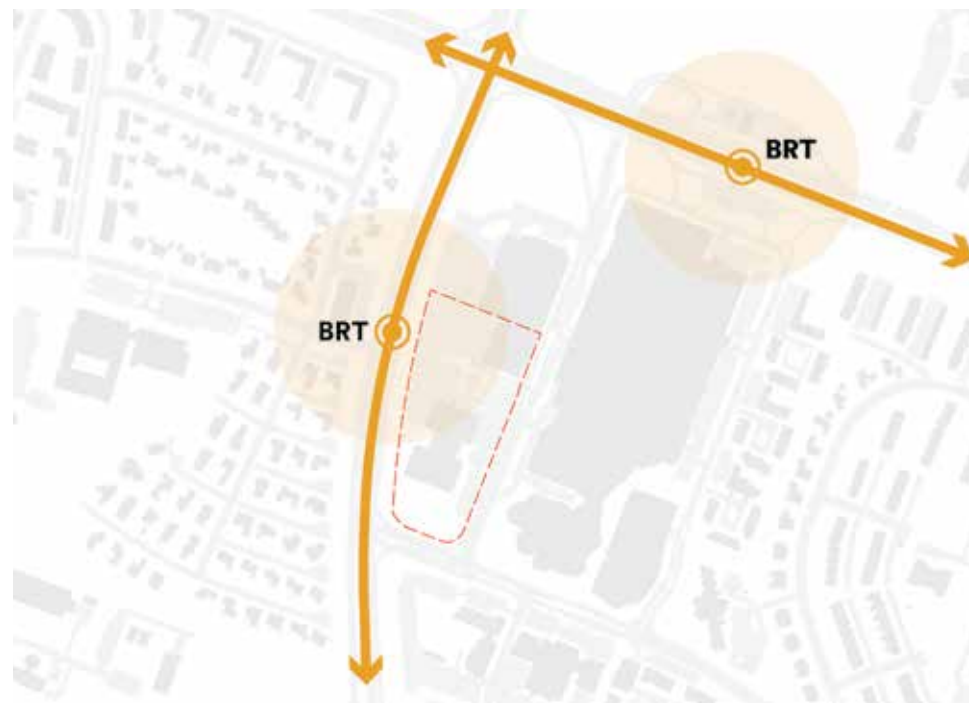


Bílastæði og aðgengi ökutækja

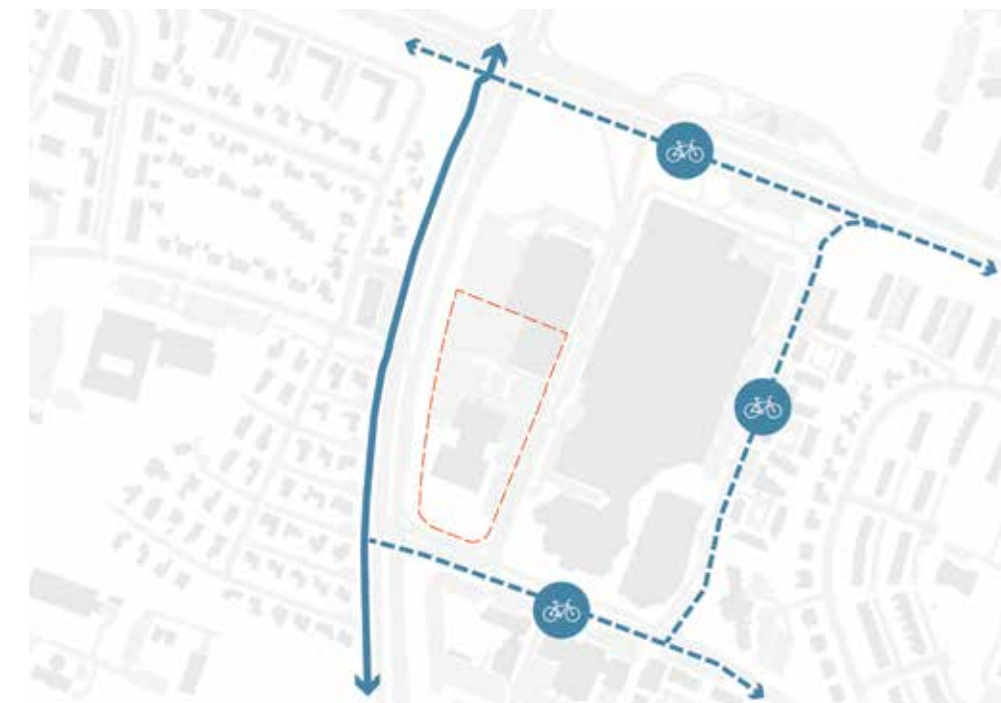
Framtíðar viðfángsefni



Nýjar tengingar við Kringluna
verslunarmiðstöð



Mögulegar borgarlínustöðvar

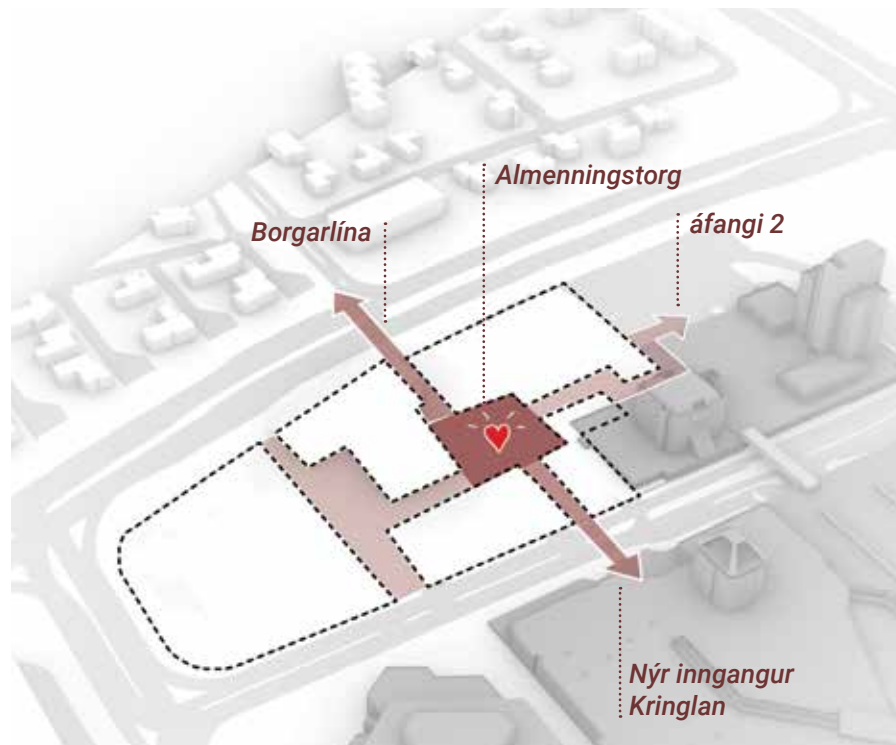


Hjólastígar (áætlaðir 2030)

Aðkoma inn á torg frá Kringlumýrarbraut

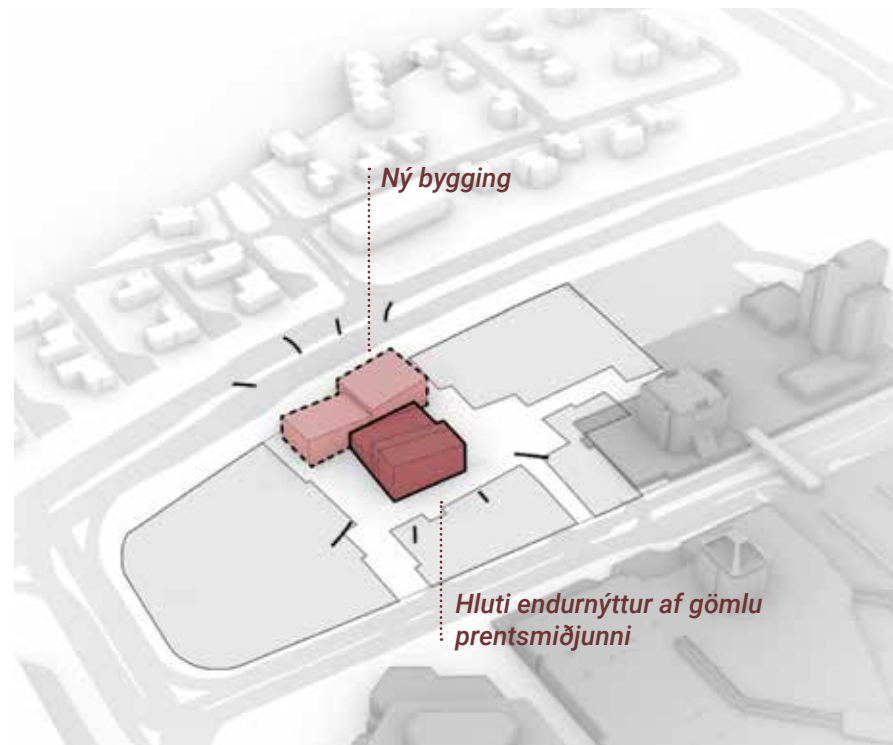


Lykil atriði í skipulagi



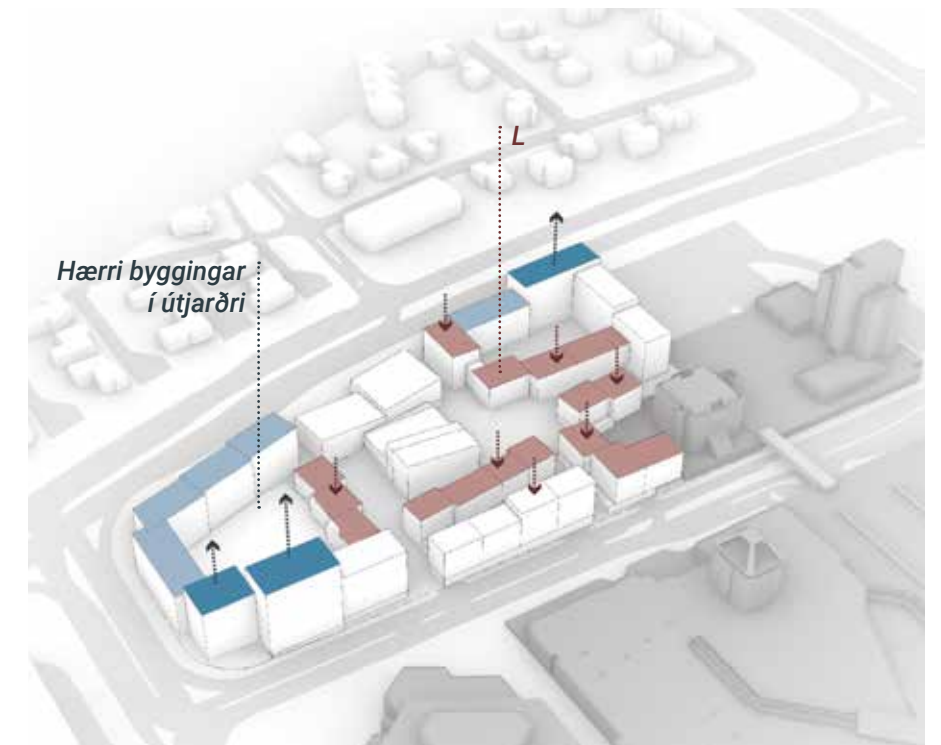
Að skapa vönduð almenningssými og tengingar mill staða

Hamrhlið og Kringlan tengjast með nýju skipulagi gegnum almenningstorg sem tekur á móti gangandi vegfarendum



Nýtt menningar hús verður kennileiti hverfisins og styrkir sérkenni þess

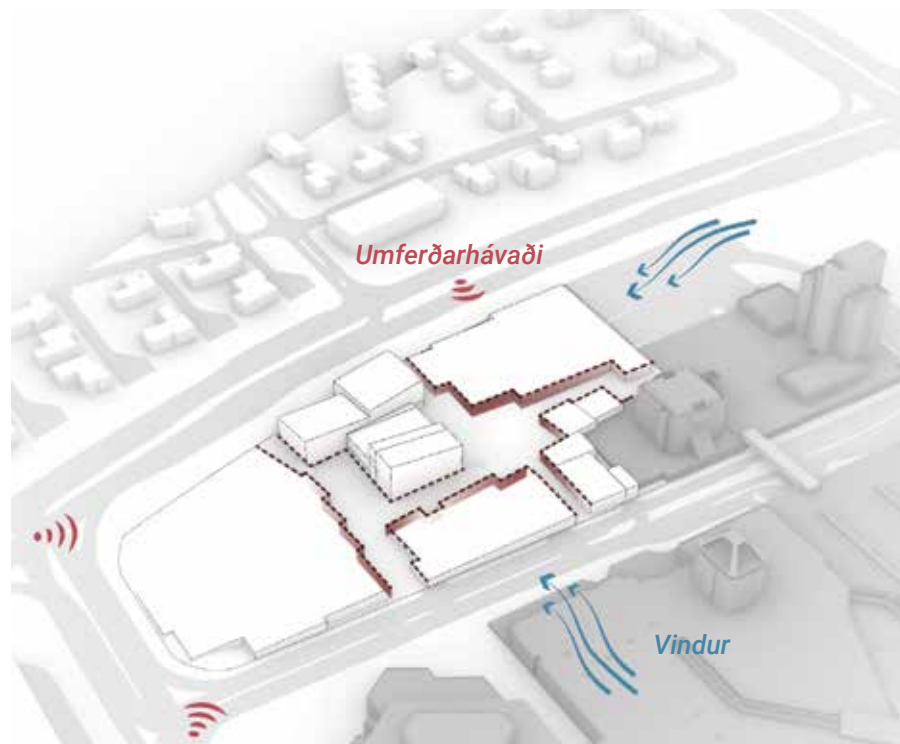
Umbreyting gömlu prentsmiðjunnar í menningarhús



Að hámarka gæði fólks í almenningssýminu

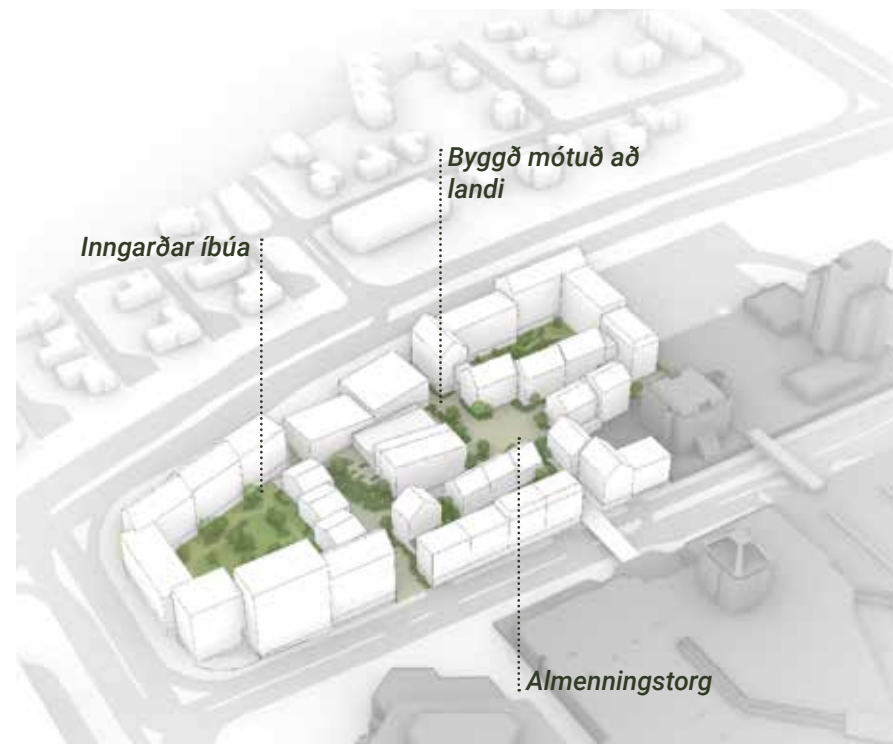
Mismunundi hæðir bygginga brjóta niður vind og mynda staðbundið veðurfar, hærri byggingar í jaðri svæisins, og lægri inn að miðju

Mótun uppbyggingar



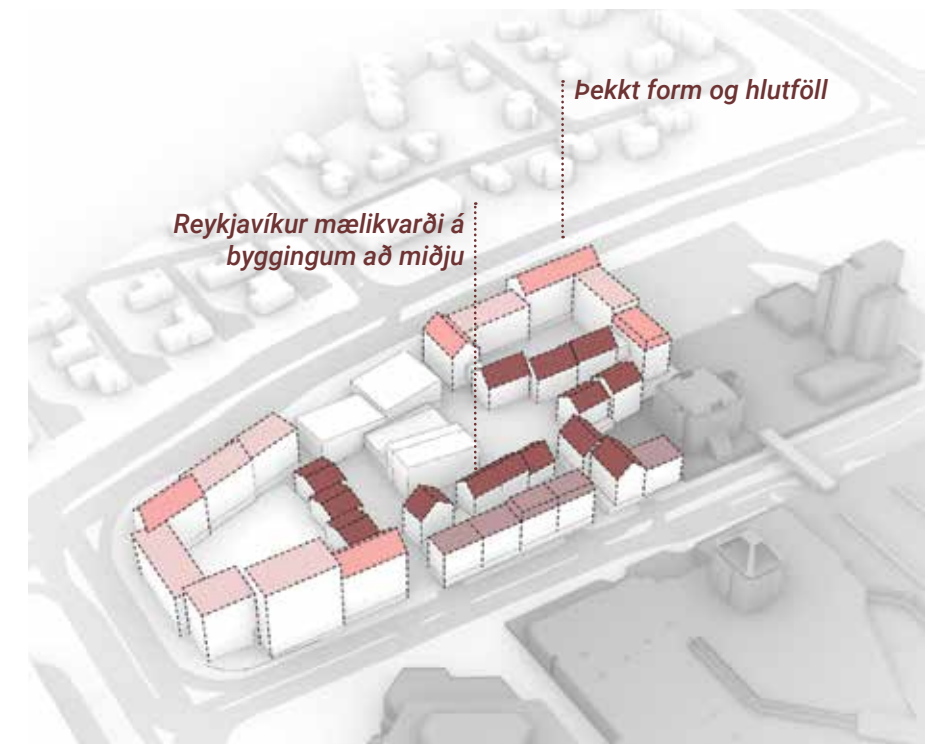
Inndregnar hliðar og óreglulegar götur

Myndar skjól fyrir, vindi hávaða og hljóði



Græn svæði og götur

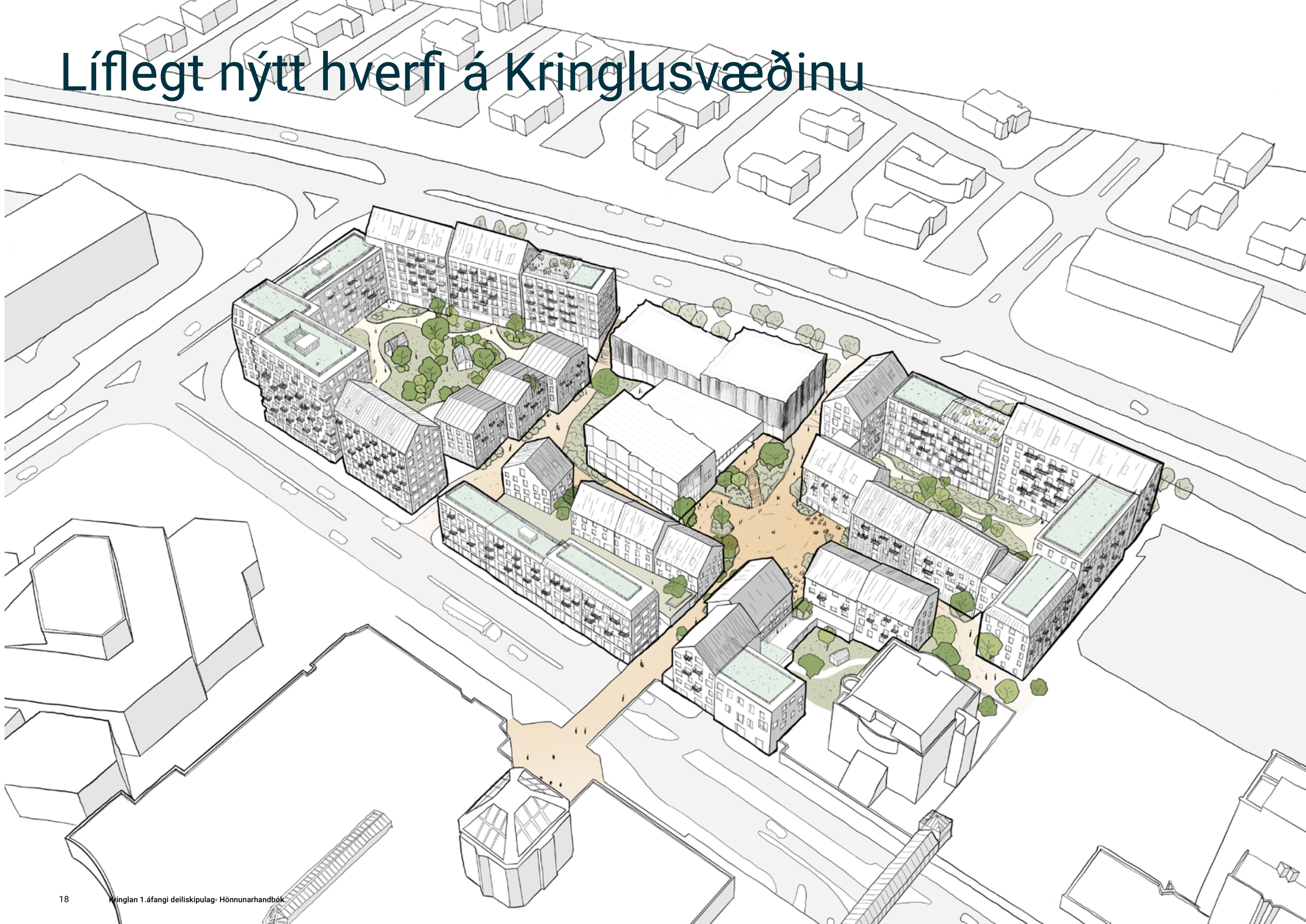
Hámörkun grænna í inngörðum og almenningsrýmum



Þök og hlutföll bygginga

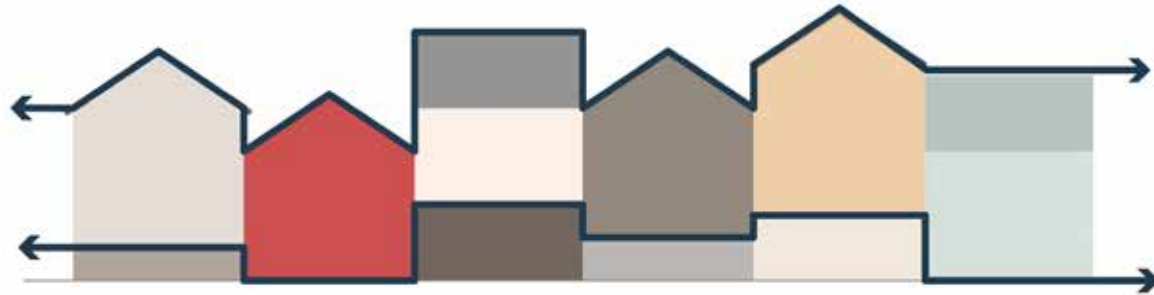
Form bygginga og hlutföll
innblásin af fjölbreyttu byggðarmynstri eldri byggðar í
Reykjavík

Líflegt nýtt hverfi á Kringlusvæðinu



Innblástur úr gömlu Reykjavík

Gamla Reykjavík



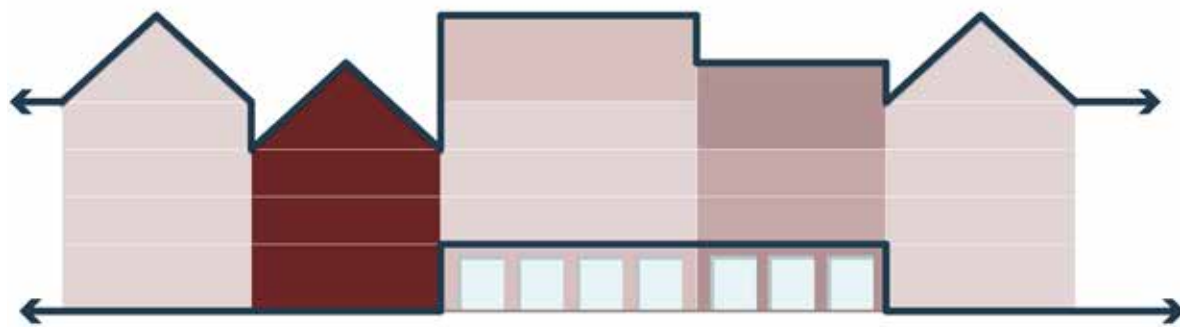
Þök og framhliðar



Litbrigði og hlutföll



Ný túlkun á eldri byggð



Þakform og aðgreining bygginga

Fjölbreytilegt þakform og skýr aðgreining íbúða, almennings og verslunarrými í hönnun bygginga og útsvæða.



Hrein form og hlutföll

Byggingar skulu endurspeglar anda Reykjavíkur með hreinum formum og stórum gluggum einstaka stað sem hleypa birtu inn í rýmin.

Innblástur úr íslenskri náttúru og umhverfi



Reykvískir garðar

Inngarðar innblásnir af reykjavískum görðum, með trjám og runnum sem hafa ber, og fjölbreytilegri blómaflóru



Gróðurhúsa-menning

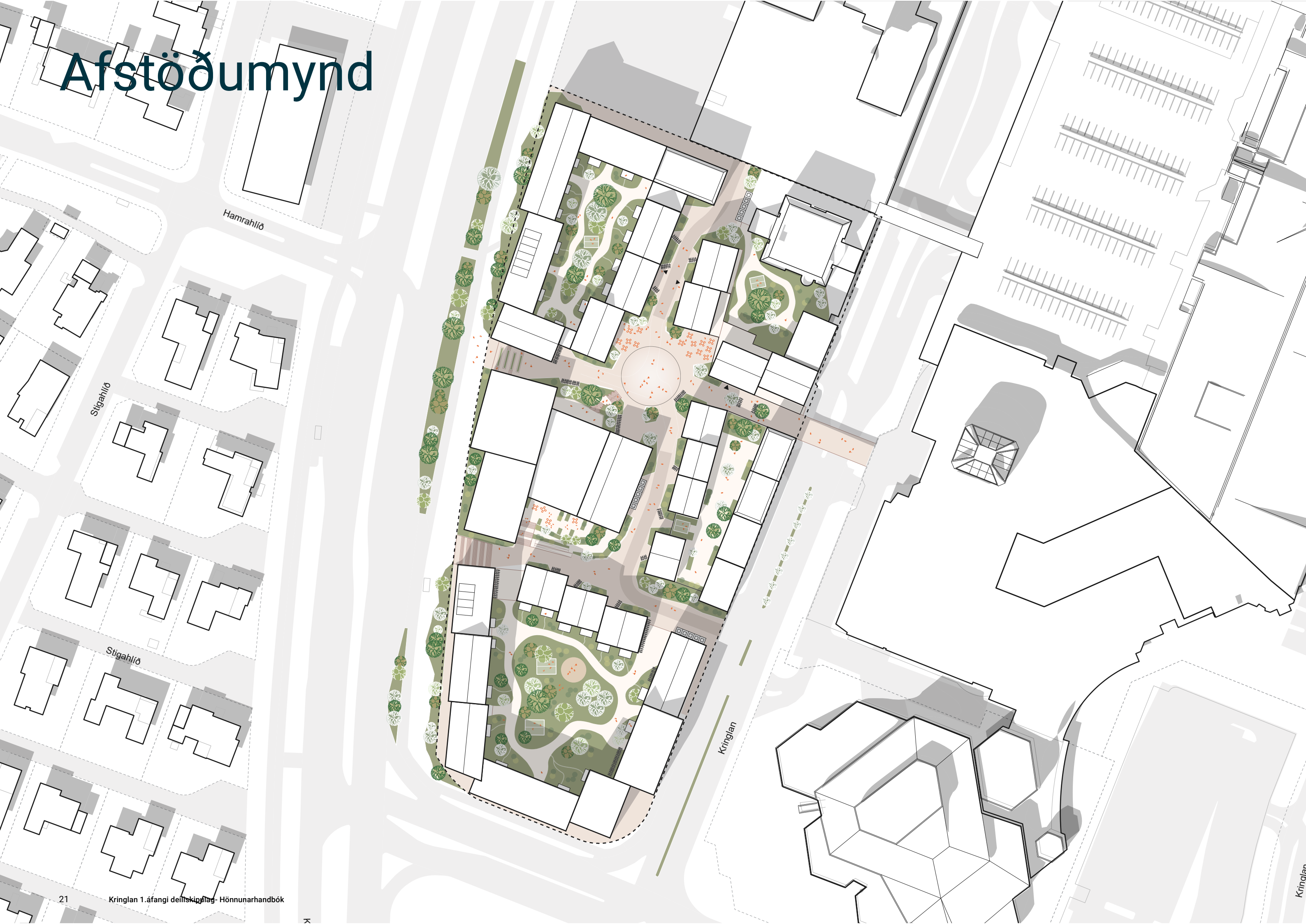
Gróðurhús bjóða upp á sameiginlegt rými fyrir ræktun og margskonar samveru



Villtir garðar Íslands

Borgarrými skal innblásið af íslenskri plöntuflóru, og harðgerðum plöntum sem þola umtalsverðan átroðning og álags og krefst ekki mikillar umönnunar.

Afstöðumynd



Almenningsrými



Vistgötur og torg

Efnisval, gróður og götugögn mynda samfellda og auðþekkjanlega heild í götumyndinni



Mikilvægi gatna

- Aðal göngugata hverfis
- Vistgata möguleg tenging við 2.áfangi
- Innbirgðis tenging hverfis



3 mismunandi borgarrými

- Garðrými við menningarhús
- Almenningstorg
- Mögulegt almenningsrými og tenging við 2. áfangi



Inngarðar

Tveir stórir inngarðar og einn minni upplyftur inngarður á C

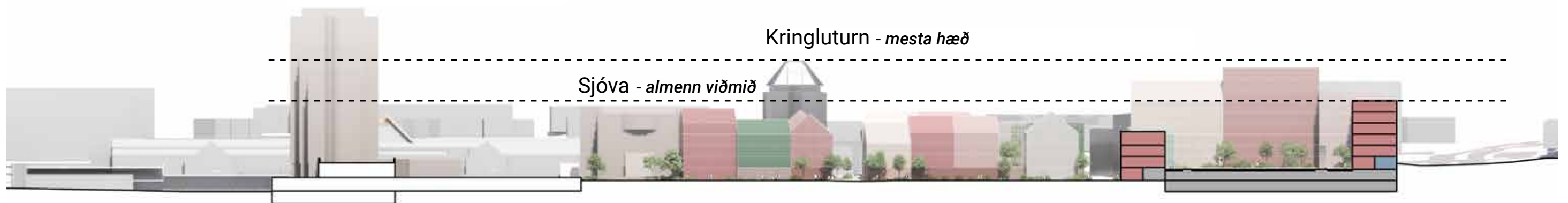
Hæðir bygginga



Hús verslunarinnar

Kringluturn - *mesta hæð*

Sjóva - *almenn viðmið*



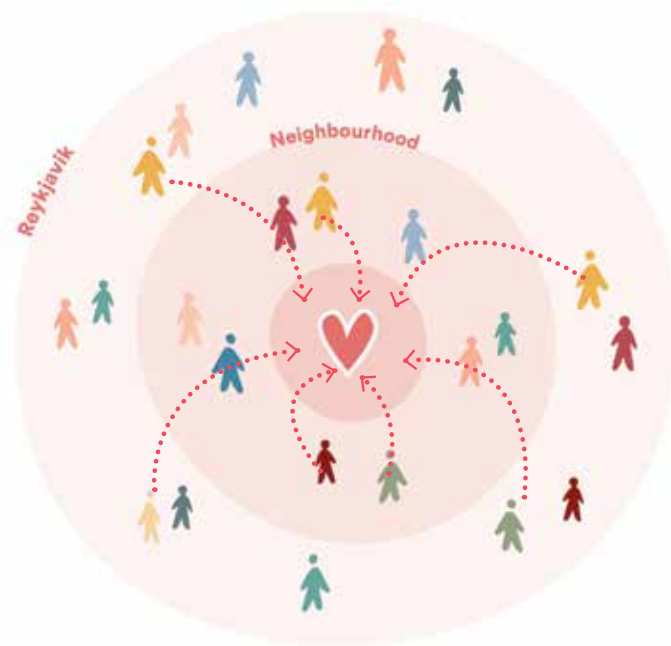
Horft inn á svæðið frá Hamrahlíð



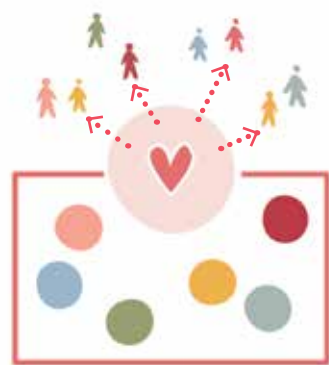
Norður inngarður



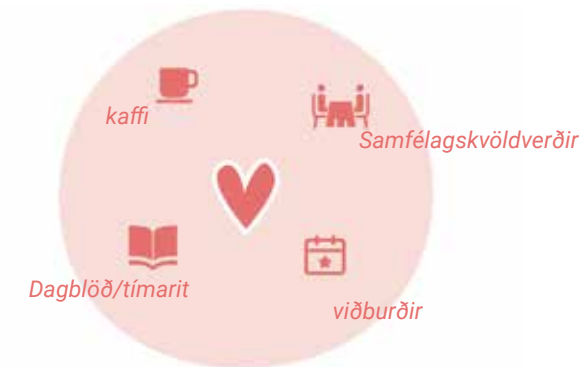
Menningarhúsið



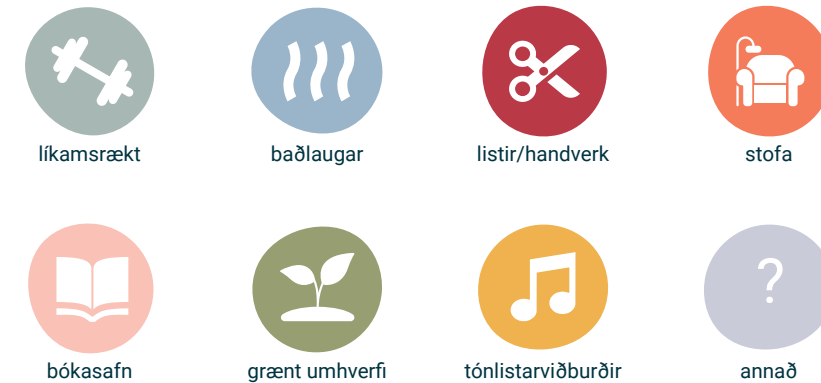
Menningarhúsið er miðpunktur uppbyggingarinnar og gegnir lykilhlutverki í að móta sérkenni og sjálfsmynd hverfisins. Jafnframt stuðlar það að virkni og lífi í hverfinu með því að laða að gesti frá nágrenninu og úr borginni allri.



Menningarhúsið ætti að vera opið og aðlaðandi í átt að torginu og skapa rými fyrir starfsemi sem getur færst út undir beran himin þegar veður leyfir. Utandyraviðburðir á borð við árstíðabundna markaði eða sýningar geta verið skipulagðir af menningarhúsinu á torginu fyrir framan það.

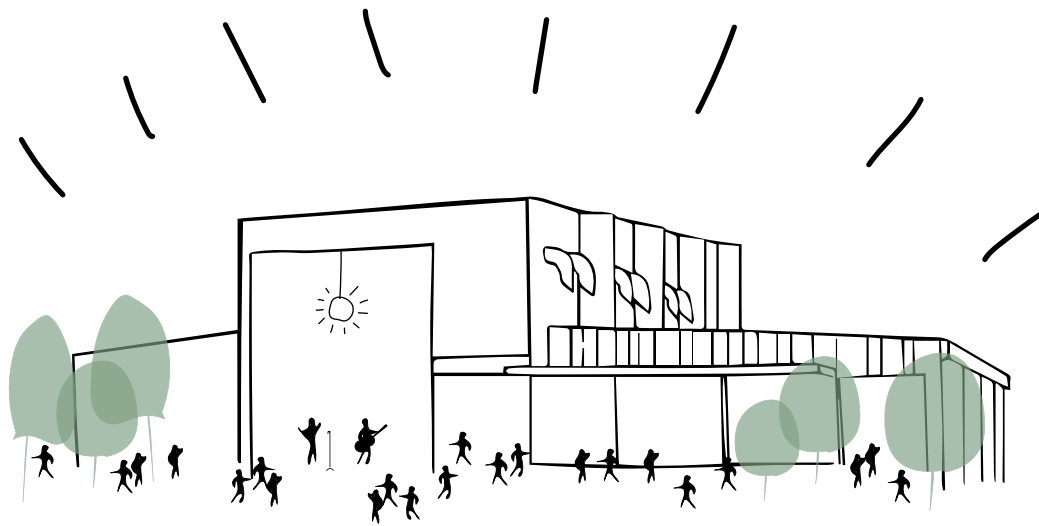


Menningarhúsið skal bjóða upp á opna og þáttökumiðaða starfsemi sem er aðgengileg öllum og hvetur íbúa nágrennisins til þátttöku..



Aðalstarfsemi byggingarinnar gæti verið almenningubókasafn, en einnig koma til greina ýmsar aðrar útfærslur og þemu sem gætu verið meginhluti húsnæðisins.

Gamla prentsmiðjan

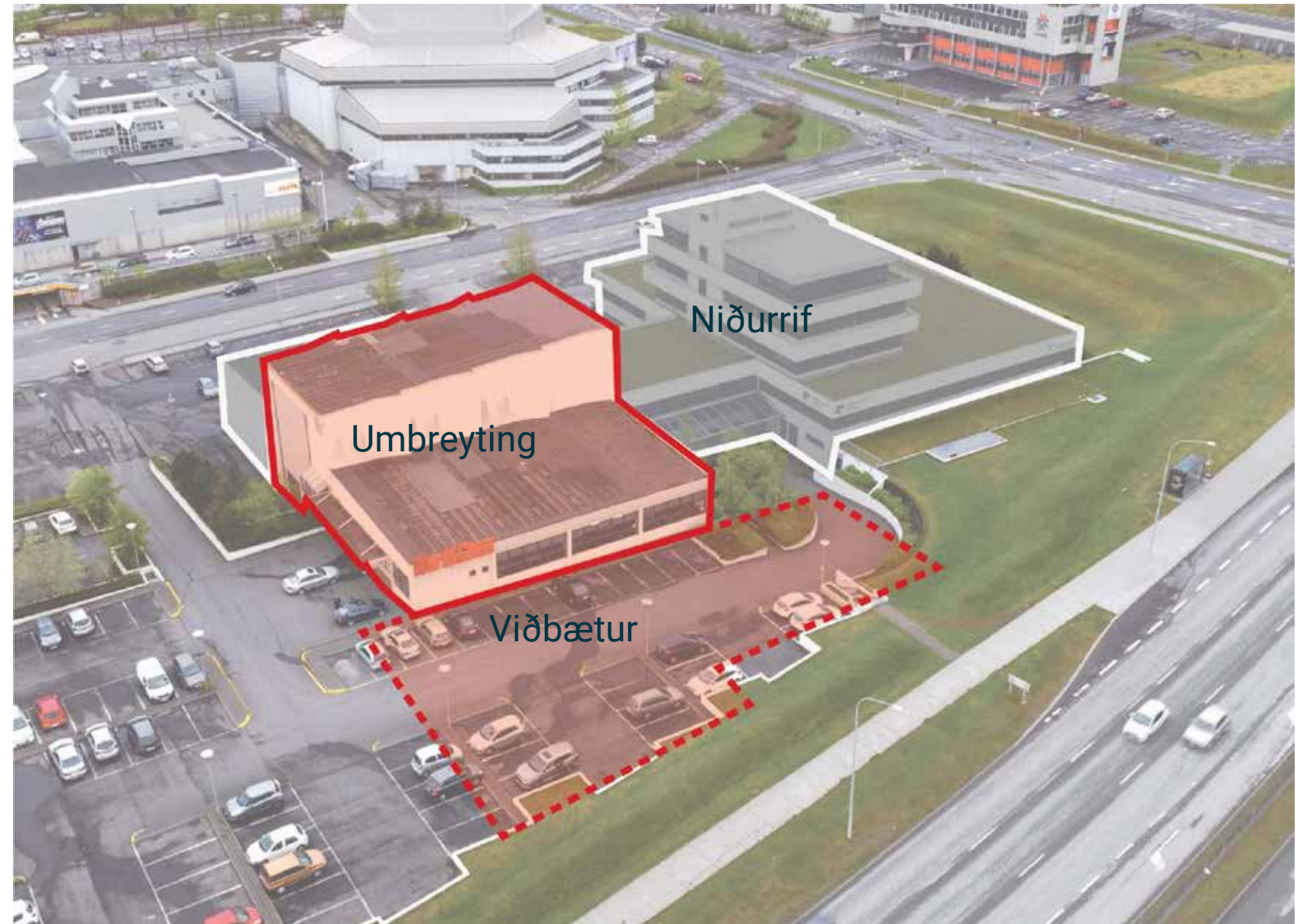


Gamla prentsmiðjan stendur á miðju lóðarinnar og býður upp á góða möguleika á hlutbundinni endurnýtingu.

Skrifstofuhluti hússins er ekki í nægilega góðu ástandi til að hann megi endurnýta, en prentsmiðjuhlutinn býður hins vegar upp á afar áhugaverða möguleika.

Í tillögunni er gert ráð fyrir nýju hlutverki menningarhúss, sem mun tengja nýju uppbygginguna við sögu staðarins og gefa nýja hverfinu sterk einkenni.

Efni úr þeim hluta byggingarinnar sem verður fjarlægður skal má endurnýta á svæðinu.



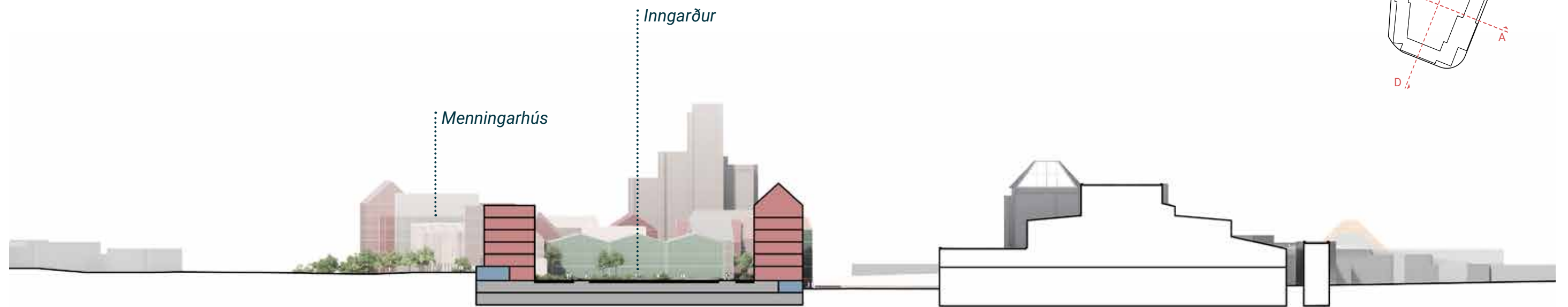
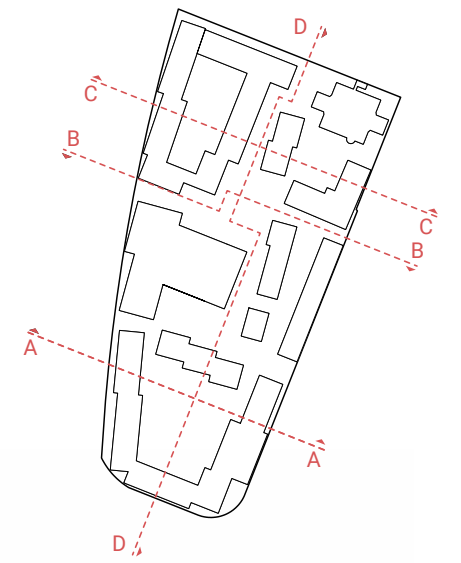
Gömlu prentsmiðjunni umbreytt í menningarhús



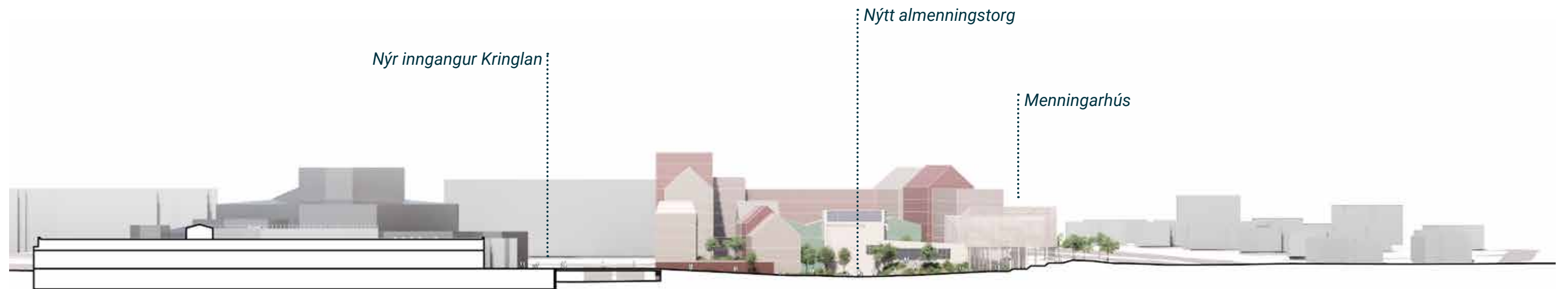
Almeningstorgið



Sneiðmyndir af skipulagssvæðinu



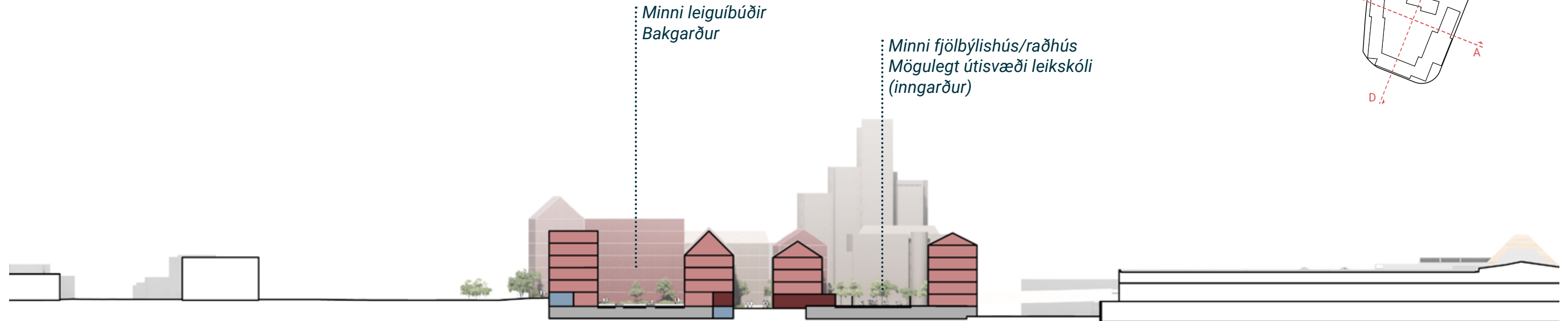
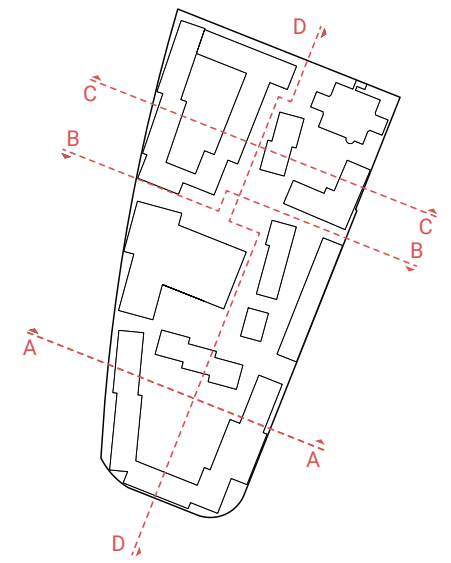
Snið A-A



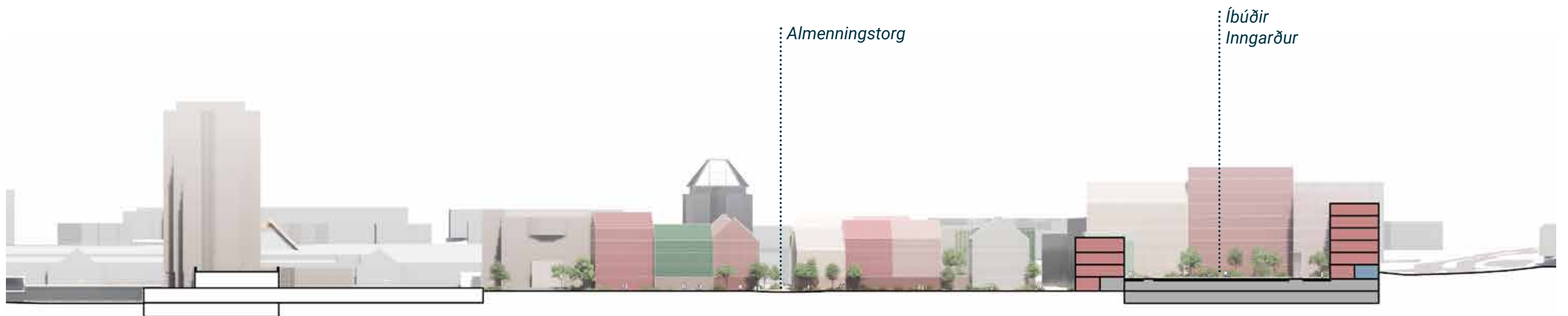
Snið B-B

- Íbúðir
- Geymsla
- Bílastæði
- Afþreying

Sneiðmyndir af skipulagssvæðinu



Sneiðing C-C



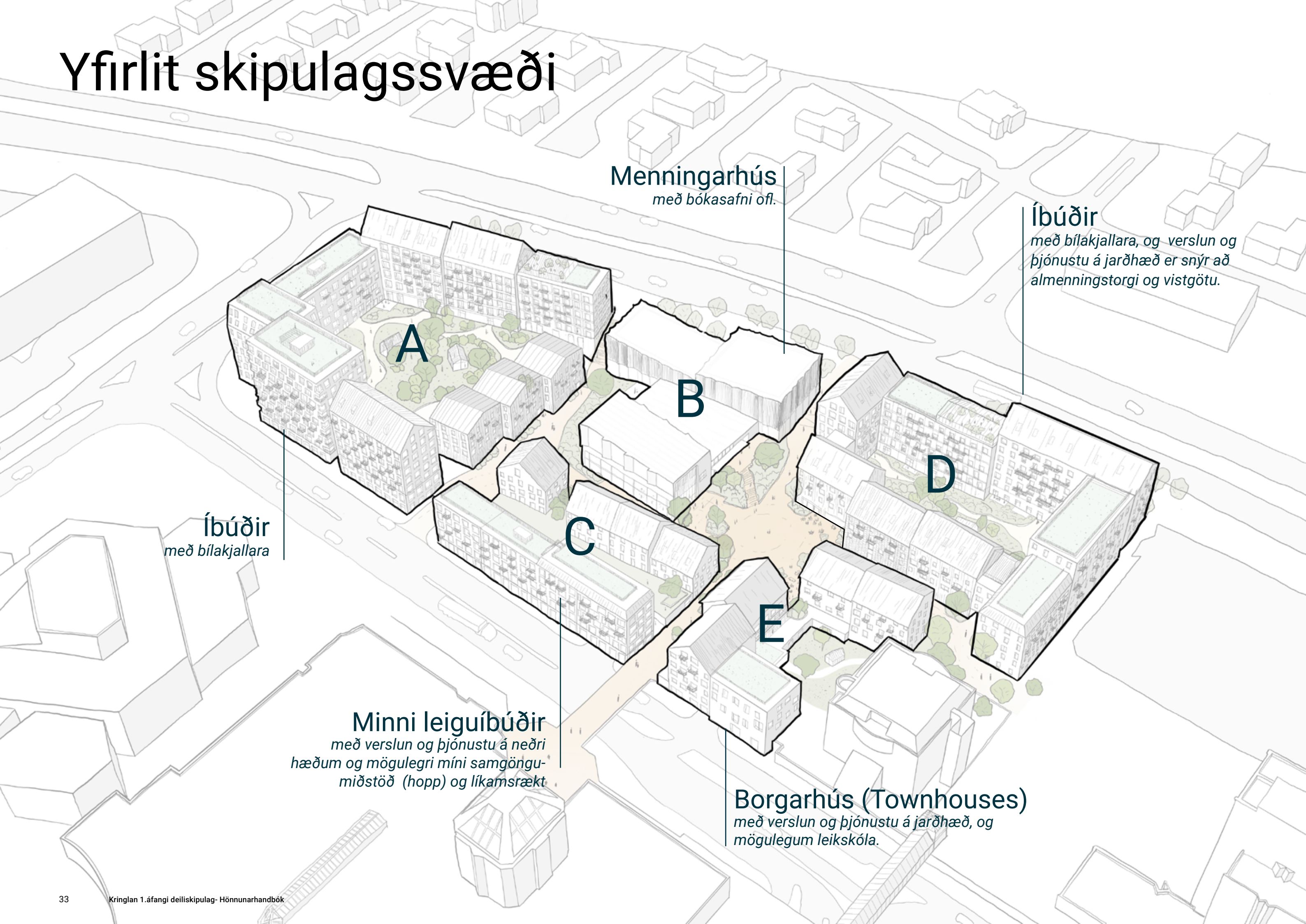
Sneiðing D-D

- Íbúðir
- Geymslur
- Bílastæði
- Verslun/Þjónusta

Í augnhæð - gengið í norðurátt að almenningstorgi



Yfirlit skipulagssvæði



Menningarhús
með bókasafni ofl.

Íbúðir
með bílakjallara, og verslun og þjónustu á jarðhæð er snýr að almenningstorgi og vistgötu.

Íbúðir
með bílakjallara

Minni leiguíbúðir
með verslun og þjónustu á neðri hæðum og mögulegri míni samgöngumiðstöð (hopp) og líkamsrækt

Borgarhús (Townhouses)
með verslun og þjónustu á jarðhæð, og mögulegum leikskóla.

Umferð



Gangandi og hjólandi vegfarendur

- Gangandi vegfarandi
- Hjólreiðastígur
- 280 hjólastæði á yfirborði
- 560 hjólastæði í kjallara
- Afmarkað svæði fyrir bílaumferð
- Inngangur að neðanjarðarbílastæði

- 3,5 m breið gata slökkvibíll
- 6 × 9 m afmarkað svæði fyrir slökkviliðsbíla
- 20 m radíus slökkviliðsbifreiðar
- Skilasvæði
- Afhendingar- og skilasvæði

Aðkoma frá Kringlunni yfir nýja brúna



Tímabundin nýting prentsmiðjunnar

Áður en framkvæmdir hefjast gæti prentsmiðjan og svæðið fyrir framan verið nýtt tímabundið. Tímabundin nýting veitir jákvæða athygli á uppbyggingartíma og hjálpar til við að styrkja almenningssímynd Kringlunnar á meðan hún skapar byggingin sterk auðkenni fyrir staðinn. Hún stuðlar einnig að því að hverfið í kringum Kringluna taki þátt og bygging nýtist til langstíma fyrir komandi hverfi.

Byggingin yrði nýtt eins og hún stendur í dag og gæti starfað sem fjölnota rými fyrir viðburði, tímabundið bókasafn, pop-up veitingastai eða rými fyrir sprotafyrirtæki.

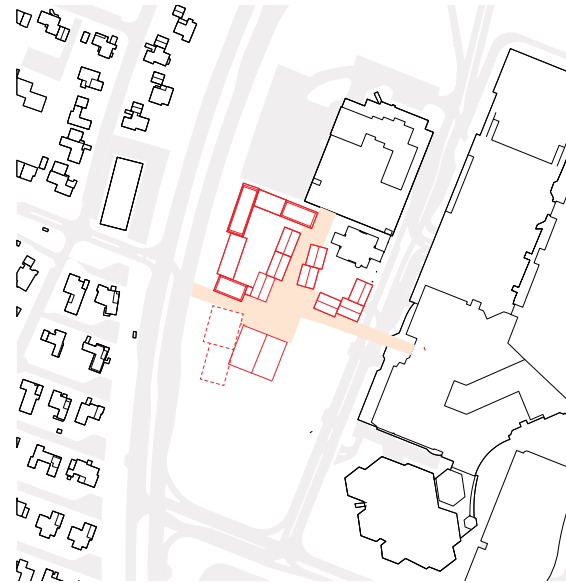


Áfangaáætlun

Valkostur 1 – Byrjun frá norðri



1. Tímabundin nýting prentsmiðju og svæðis fyrir framan



2. Búsetusvæði norðan megin og torgið er byggt. Tenging frá Hamrahlíð að Kringlunni er komin af stað.



3. Leiguíbúðir og viðbygging menningarhúss fyllir svæðið í kringum aðaltorgið



4. Suðurhluti er byggður

Valkostur 2 – Byrjun frá suðri



1. Tímabundin nýting prentsmiðju og svæðis fyrir framan



2. Suðurhluti er byggður ásamt litla suður-torginu



3. Prentsmiðja er fullgerð ásamt leiguíbúðum.



4. Norðurhlutarnir, torgið og tengingin við Kringluna eru síðasti áfangi verkefnisins

Aðkoma að torginu frá suðri



Yfirsýn frá suðvestri



Samanburður kolefnislosunar

Til að framkvæma kolefnisútreikninga á frumstigi notum við Urban Decarb-forritið. Urban Decarb, er samstarfsverkefni Henning Larsen og Ramboll, sem gerir okkur kleift að nýta almenn umhverfisgögn og áætla kolefnislosun í skipulagsverkefnum. Forritið metur allar byggingar út frá völdum burðarvirkisefnum og tekur einnig með í reikninginn neðanjarðarmannvirki, sem gefur heildræna mynd af umhverfisáhrifum í þróunnavinnu. Samgöngur eru einnig teknar með út frá áætluðum flutningsleiðum til Íslands.

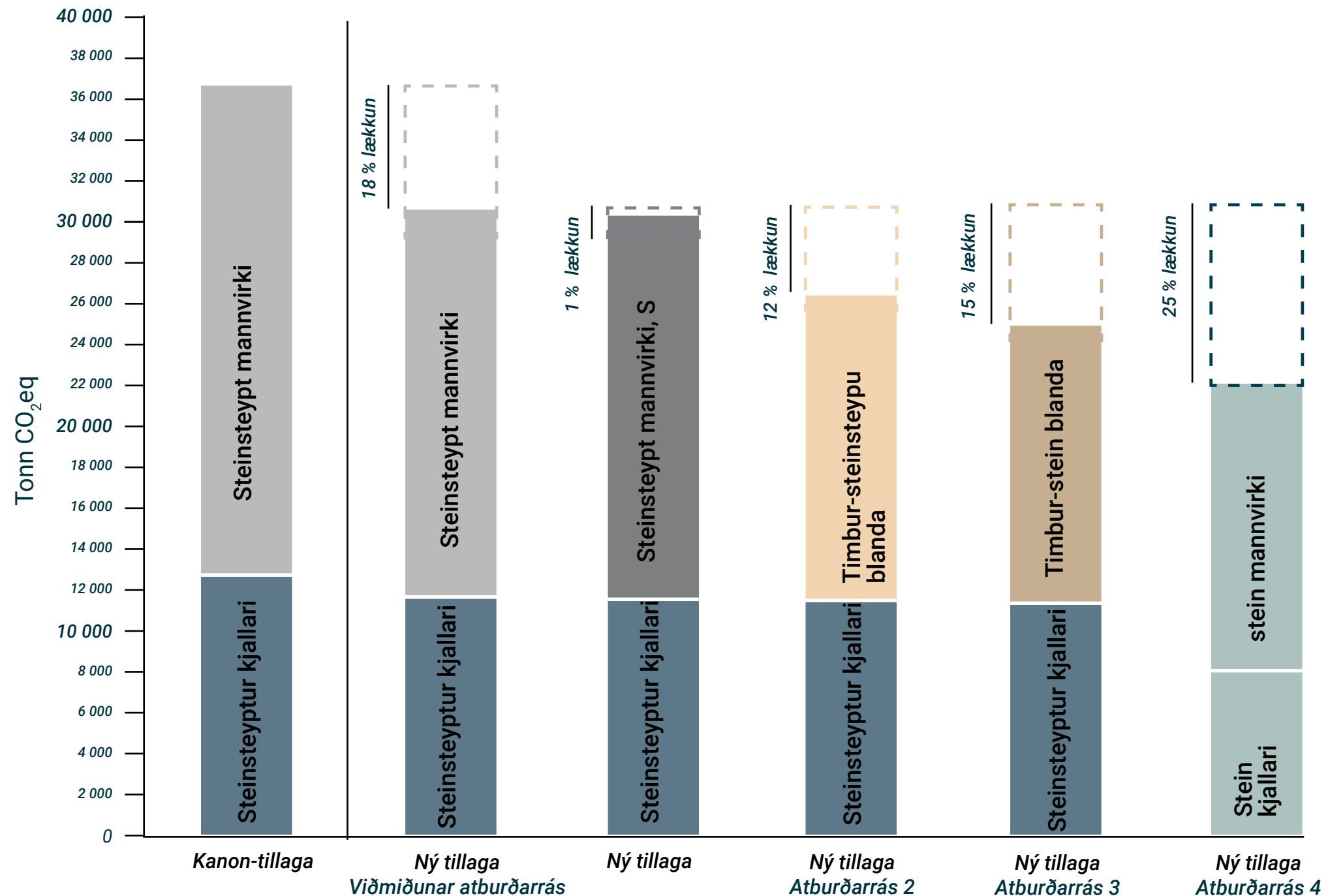
Á skipulagsvæðinu var framkvæmd LCA (líftímagreining) sem ber saman eldri tillögu við fimm útgáfur af tillögu Henning Larsen. Þessar útgáfur eru ólíkar hvað varðar val á burðarvirkisefnum ofan jarðar, með rannsókn á steypu, timbri og steini.

Niðurstöður LCA sýna að HL-tillagan, sem er grunnviðmið með fullri steypubyggingu, lækkar kolefnislosun um 18% samanborið við fyrri tillögu. Þetta stafar aðallega af minna fótspori og minni neðanjarðar mannvirki.

Í dæmi 1 var basaltsteinn notað sem burðarstoðir fyrir byggingar undir sex hæðum. Þetta skilaði aðeins 1% lækkun. Lítil ávinningur stafar af því að hafa stoðir úr þessu efni, og þær hafa aðeins lítið vægi í heildarlosun, þar sem helstu losunarvaldarnir eru plötur, gluggar, ytri veggir og grunnur.

Að skipta yfir í timburblandað burðarvirki skilaði mun meiri lækkun, eða 12%, og að skipta alfarið í timburbyggingu með steinstoðum leiddi til 15% lækkunar. Það er mikilvægt að nefna að neðanjarðar-mannvirki hafa mikil áhrif á kolefnislosun, um 40% í flestum tillögum.

Að lokum sýnir atburðarrás 4 að tilgáta þar sem öllu steypuefni er skipt út fyrir stein/grjót sýnir mesta lækkun á kolefnislosun, 25%, sem undirstrikar mikla kolefnisþyngd steypubygginga.



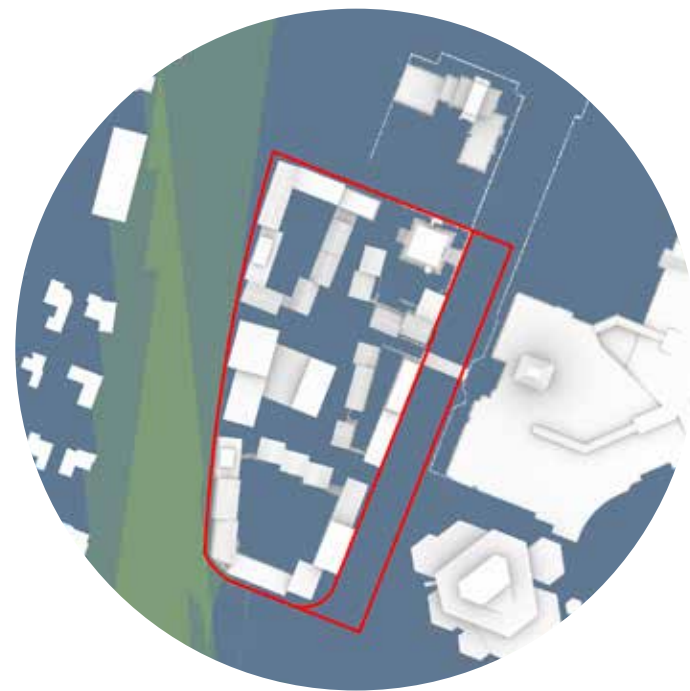
An architectural rendering of a modern residential courtyard. In the background, a multi-story building with a red facade and large windows is visible. The courtyard features a large, leafy green tree on the left, a smaller tree on the right, and a central area with tall grass and purple flowers. A group of people, including children and adults, are engaged in various activities: some are standing and talking, one child is on a tricycle, and a man and a woman are sitting on a low concrete wall in the foreground. The scene is brightly lit, suggesting a sunny day.

Staðbundið veðurfar (Microclimate)

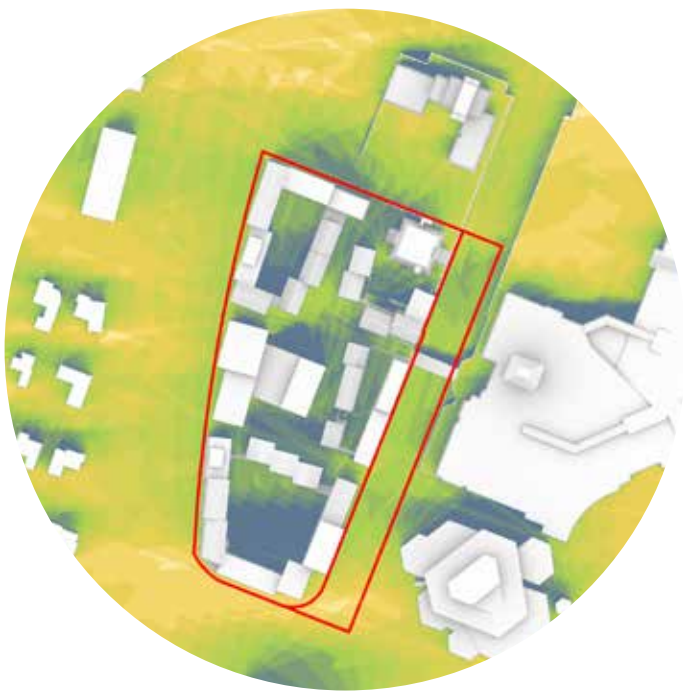
Sólstundir eftir árstíðum

Beint sólarljós frá kl. 8 til kl. 20

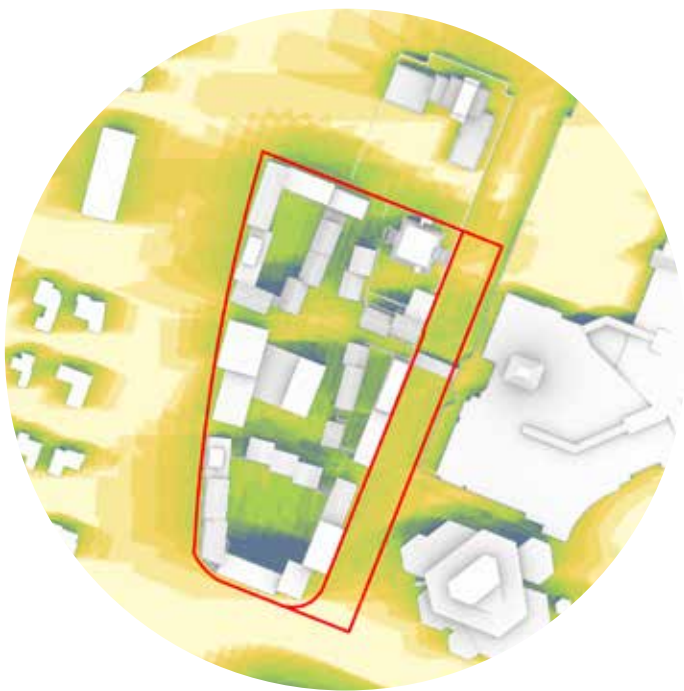
Vetrarsólstöður
21. desember



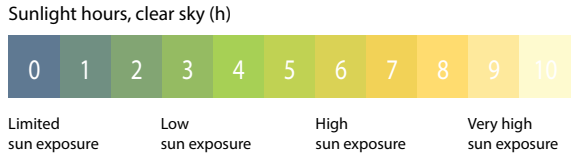
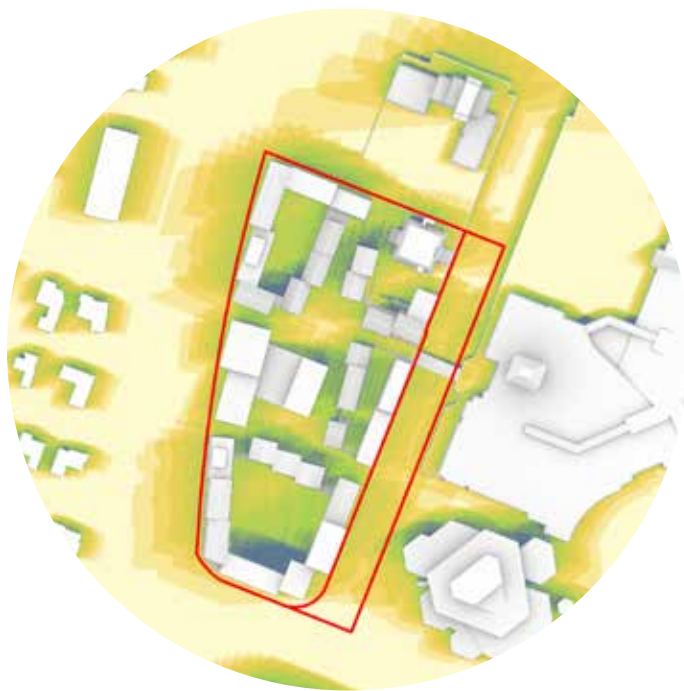
Jafndægur
21. mars



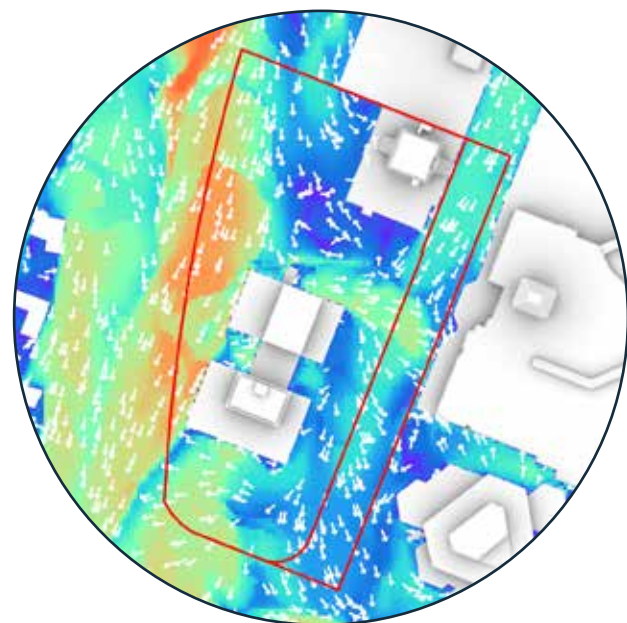
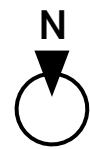
1. maí



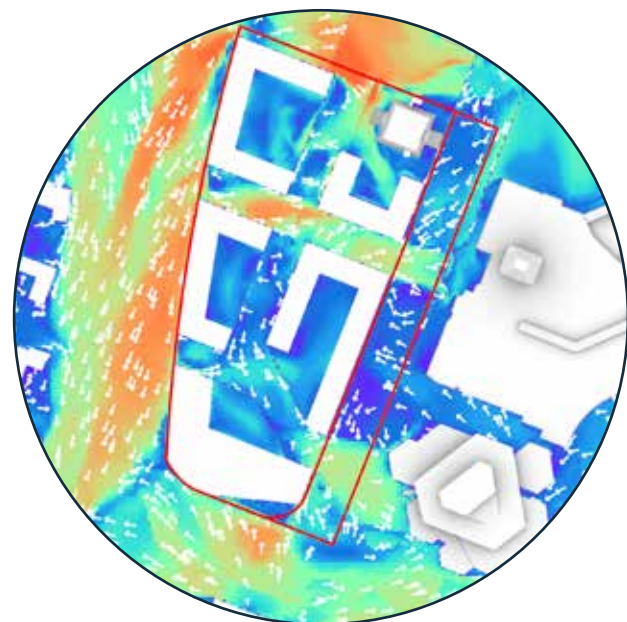
Sumarsólstöður
21. júní



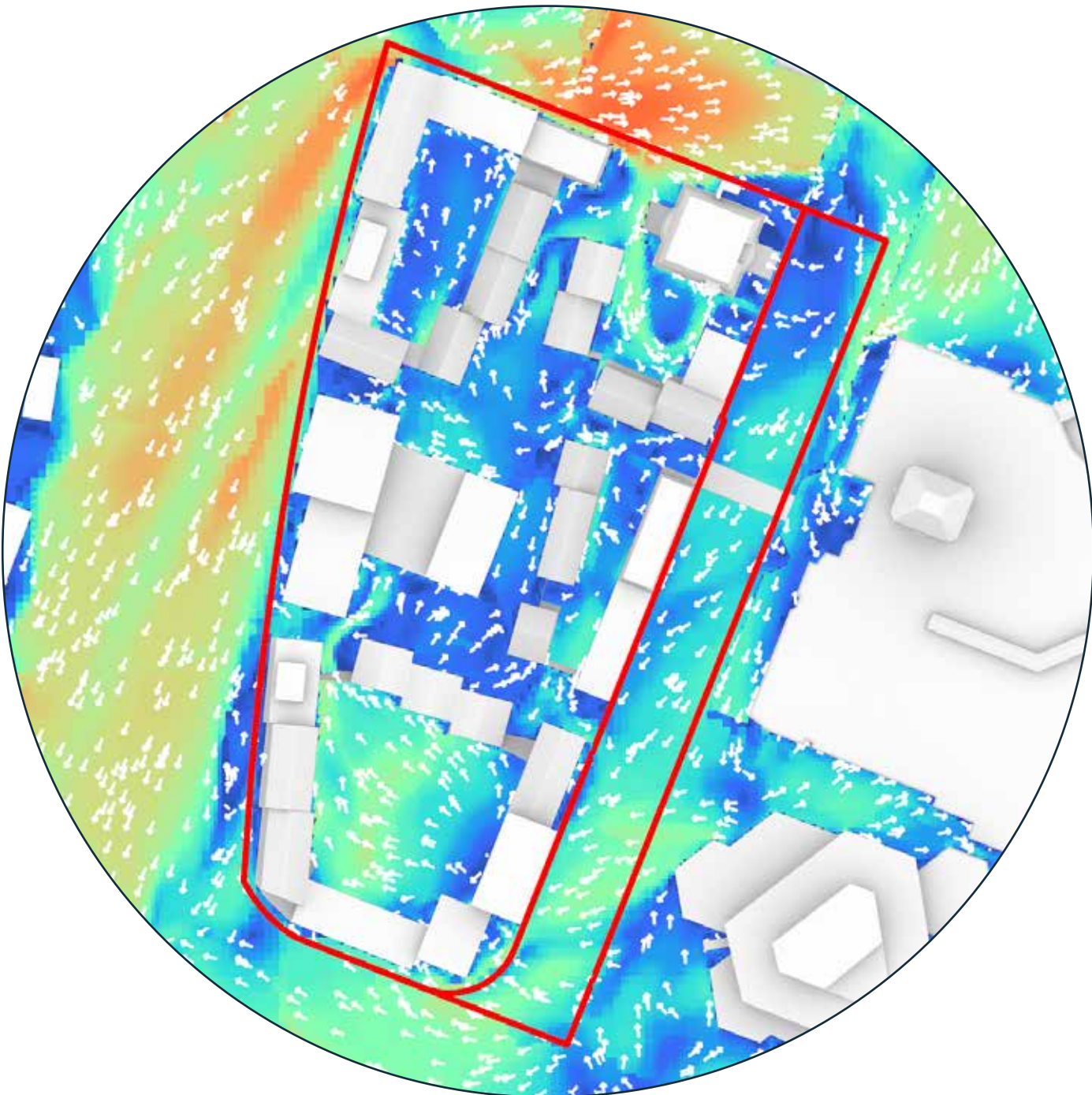
Vindgreining - norðanátt



Núverandi aðstæður

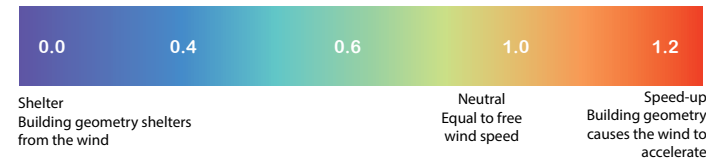


Rammaskipulag

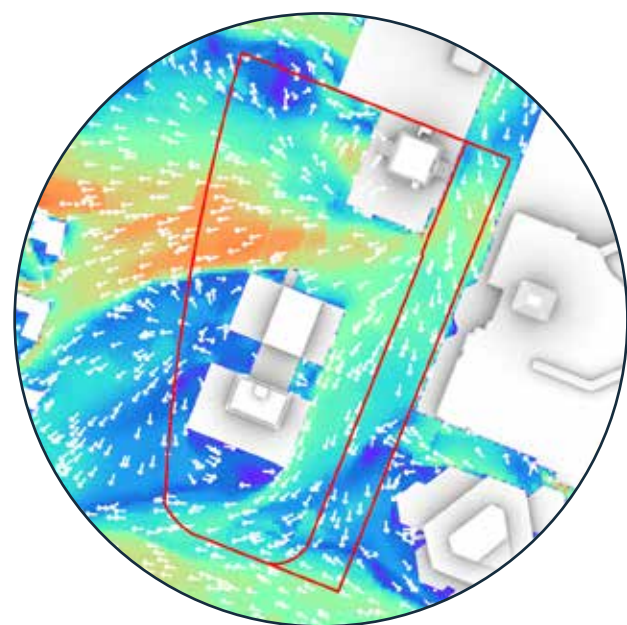
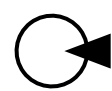


Skipulagstillaga

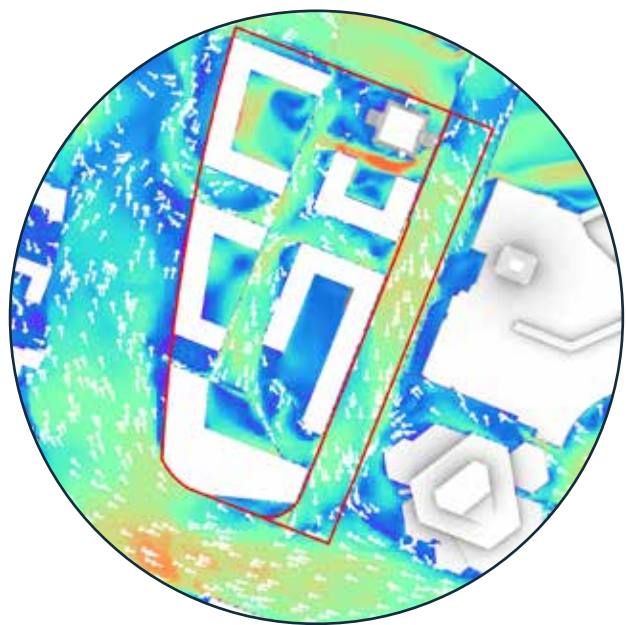
Wind speed-up factor



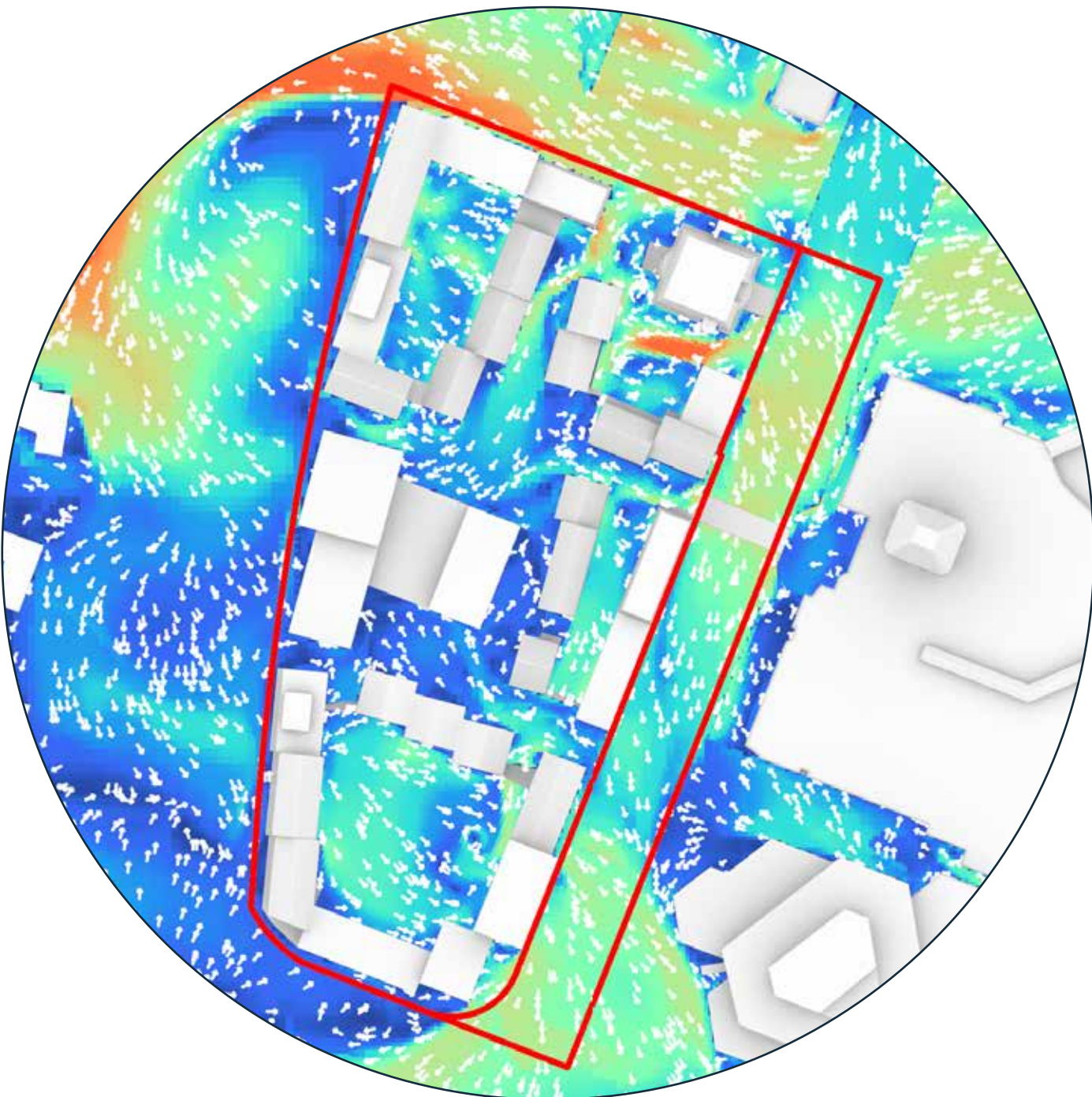
Vindgreininga austan átt



Núverandi aðstæður



Rammaskipulag

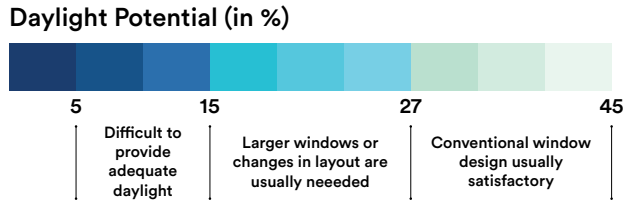
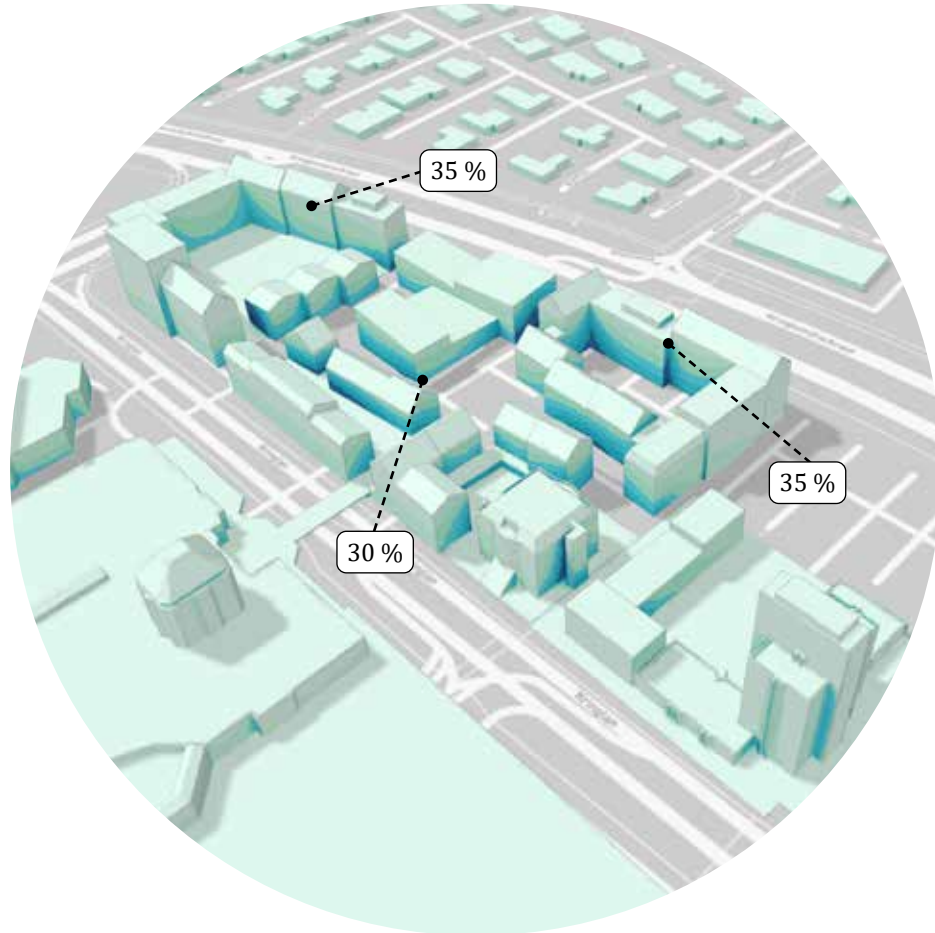
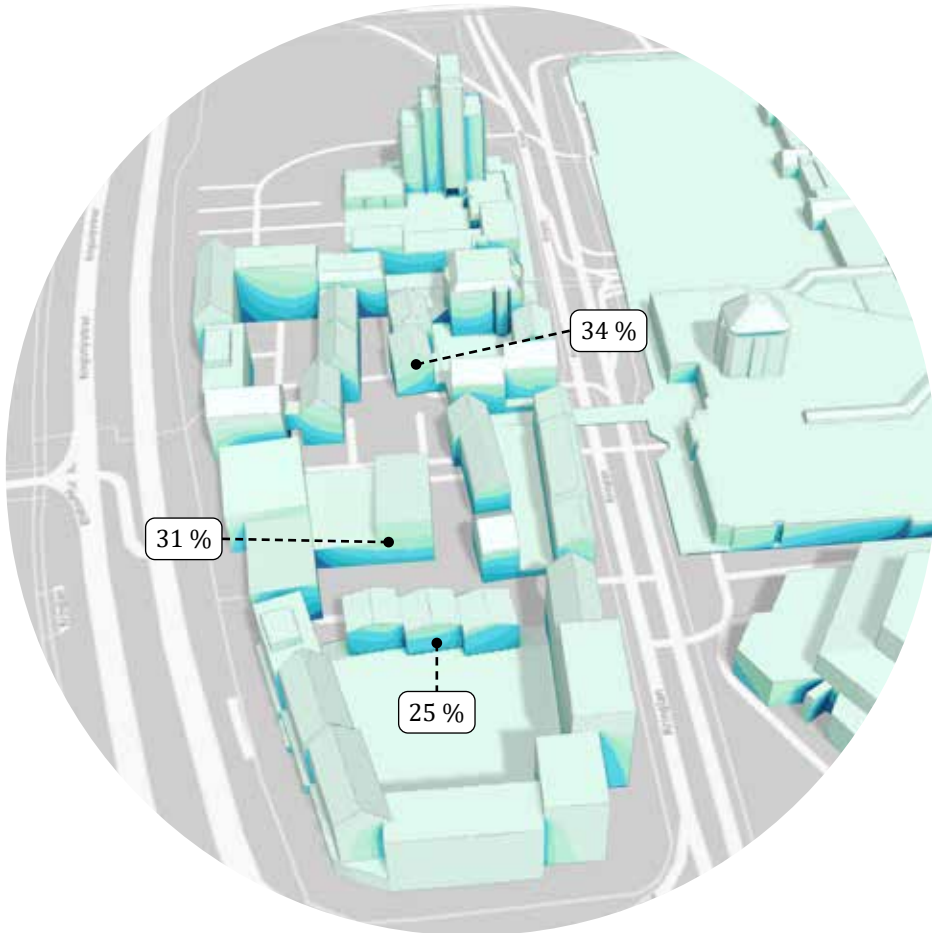
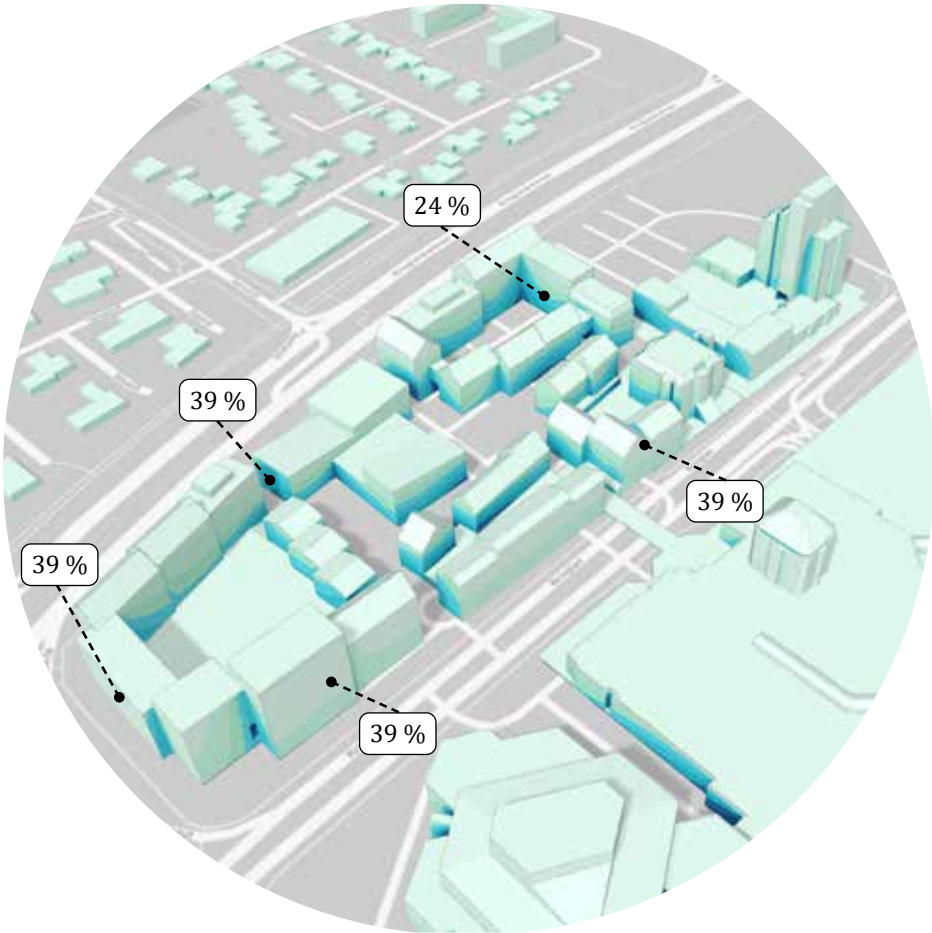


Skipulagstillaga

Wind speed-up factor

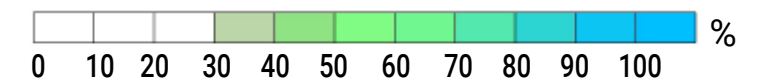
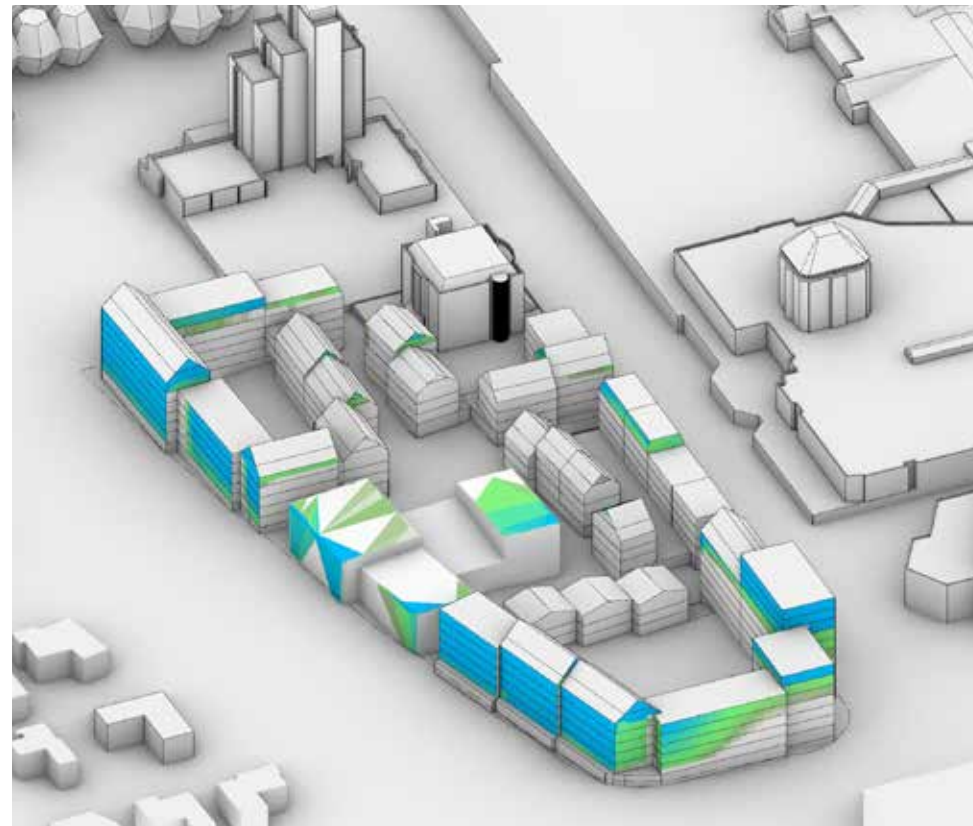
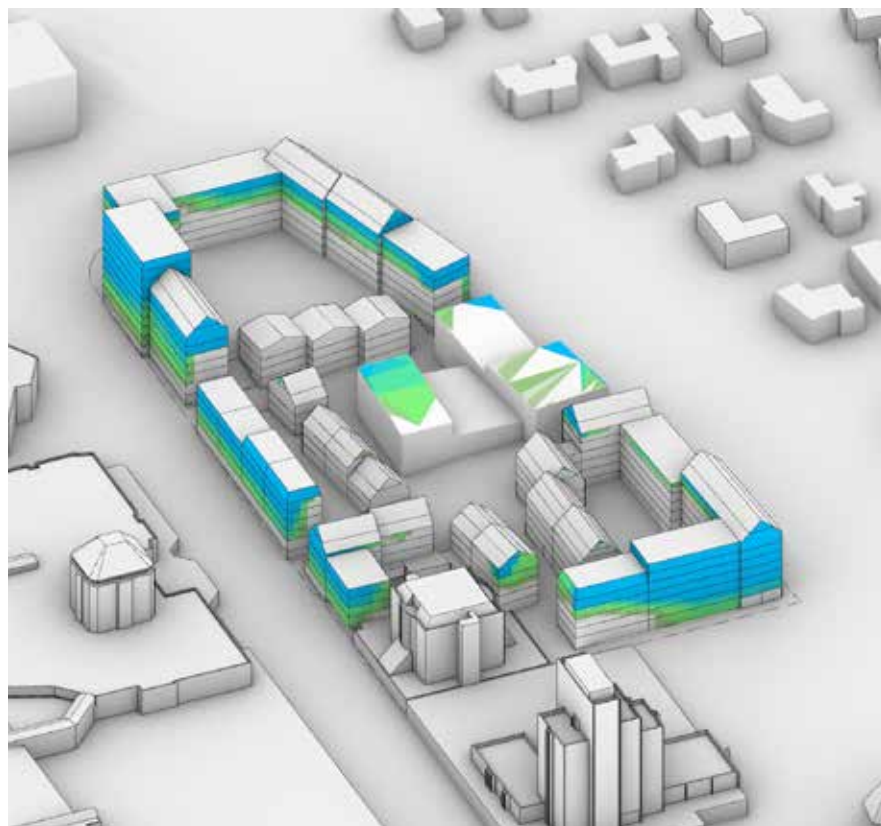
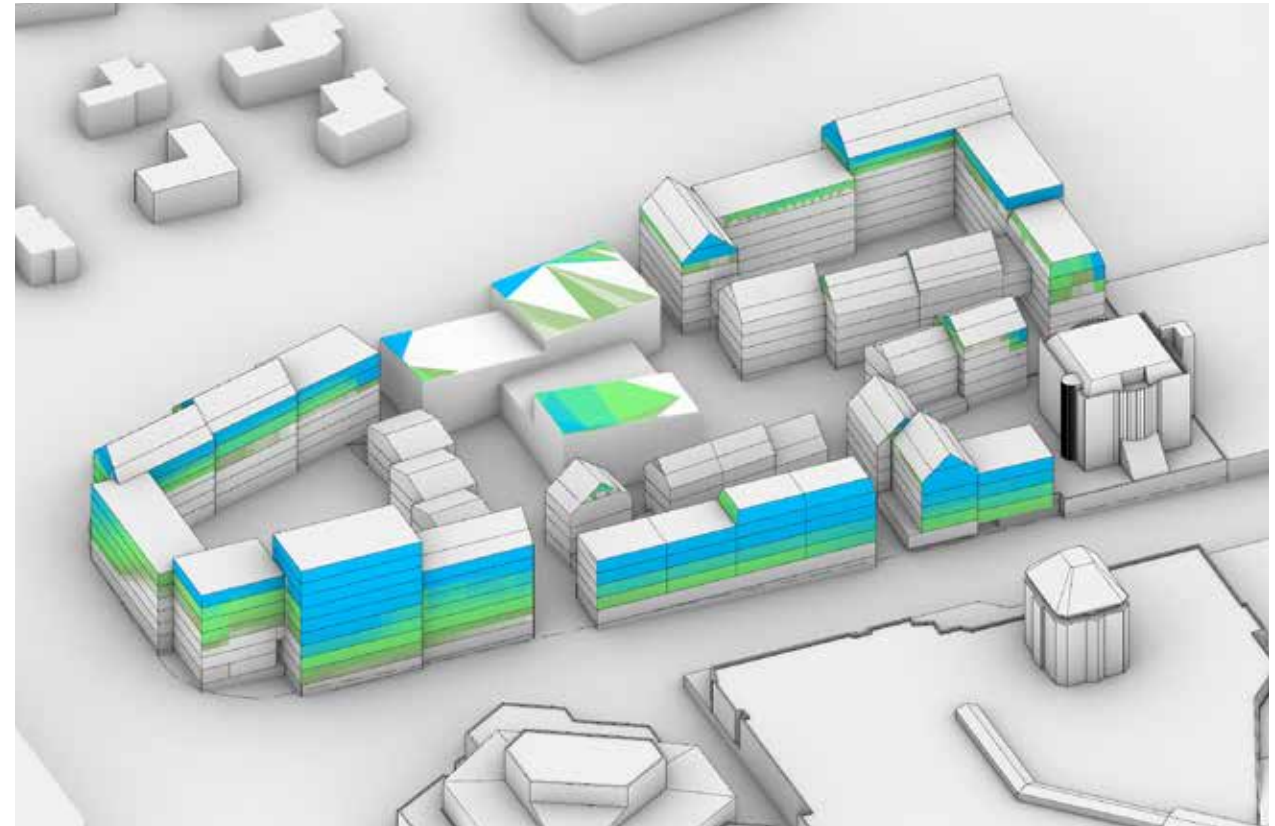
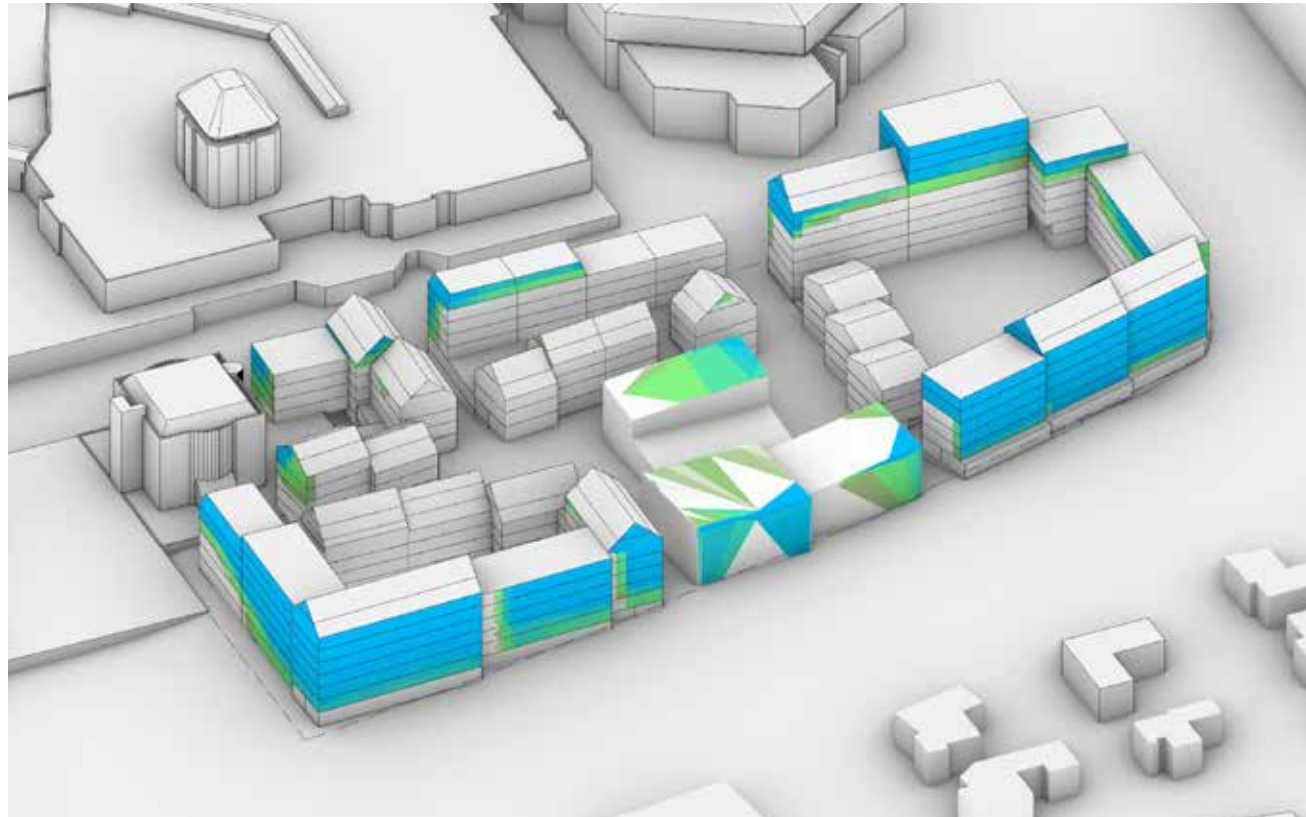


Dagsbirtu greiningar



Greining á útsýni

Úthliðar með fjallasýn



Skuggavarp

21. mars



Kl. 10.00



Kl. 13.00



Kl. 16.00



Kl. 19.00

Rannsókn á skuggavarpi

21. júní



Kl. 10.00



Kl. 13.00

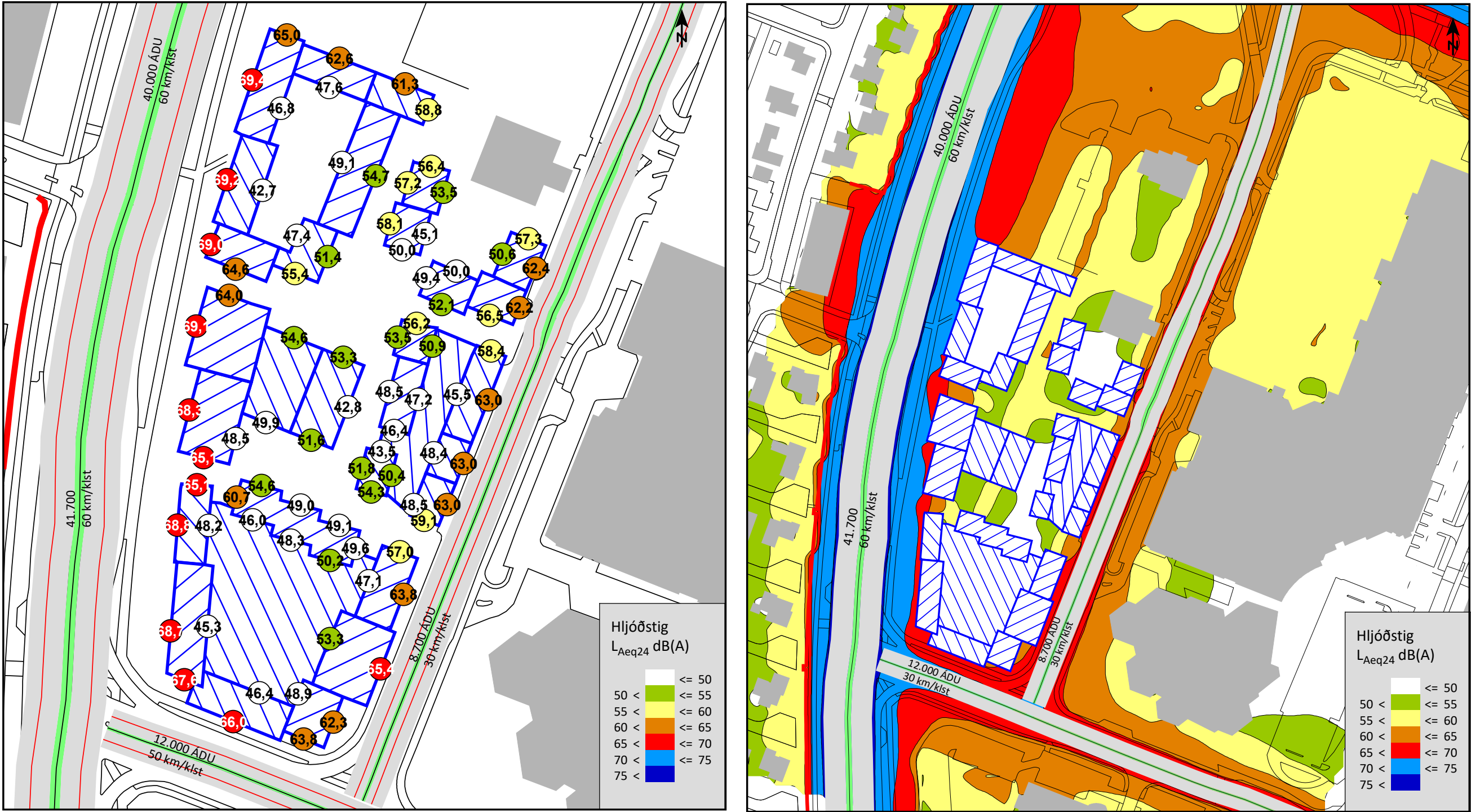


Kl. 16.00



Kl. 19.00

Hljóðvistargreining



Skýring

	Gata
	Miðeyja
	Hljóðveggur
	Hæðarlínur
	Uppbygging Kringlusvæði
	Önnur hús
	Punktgildi, dB(A)

Kort 2

L_{Aeq24} dB(A) Punktgildi hljóðstigs við húsvegg - hámarksgildi Dynlínur í 2m hæð

Forsendur: Umferðarspá árið 2030 (ÁDU)
með breyttum ferðavenjum
Hraði á Miklubraut og Kringlumýrabraut 60 km/klst

VSÓ RÁÐGJÖF

BRUNNARSTÍG 20, 101 REYKJAVÍK, SM 55-8000, SMRÉF 55-8010, NETFANG vs@vs.is

Kringlusvæði DSK

Hljóðvistarreikningar
Hámarksgildi við húsvegg
Dynlínur

SKALA: 1:1500
VERSIÓN: 24141
TÍÐNI: HL-Y-02
DAG: 8.7.2024

Tilgangur hönnunarhandbókar

Markmið hönnunarleiðbeininga er að tryggja samræmda þróun og heildstæða ásýnd hins nýja hverfis. Handbókin er hugsuð sem stoðgagn við deiliskipulagið og útskýrir forsendur verkefnisins — sögulegan bakgrunn, framtíðarsýn og helstu hönnunaráherslur.

.

Efni handbókar skiptist í tvo meginhluta: annars vegar arkitektúr og hins vegar landslagsarkitektúr.

Þessir tveir þættir eru þó nátengdir og eiga að styðja hvor annan, þannig að saman myndar landslag og byggingar heildstætt skipulag.

Framtíðarsýn

Lífleg borg með áherslu á skjólsæl græn svæði sem styrkir nærsamfélagið, með tilvísun í gömlu Reykjavík



Skjólgóðir garðar

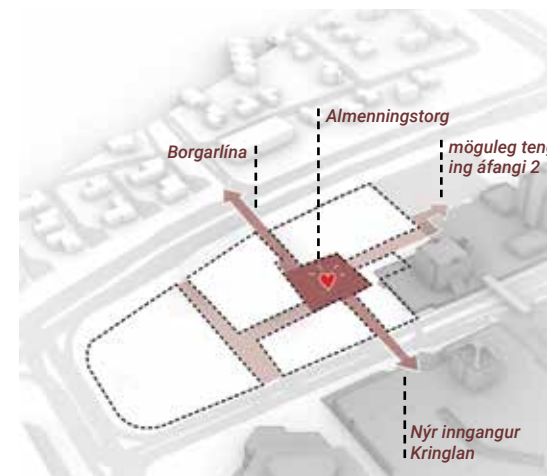


Styrking samfélagsins

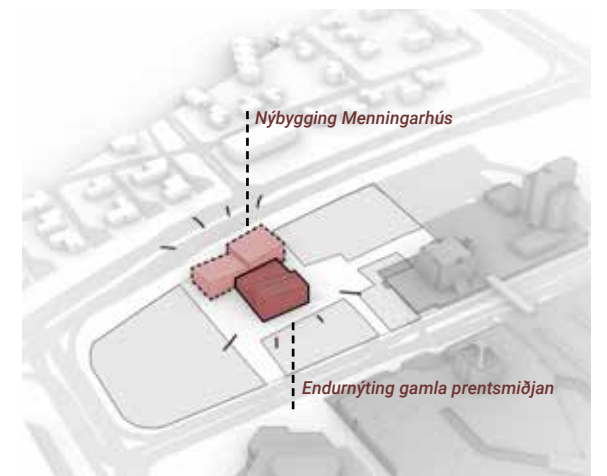


Einkenni Reykjavíkur

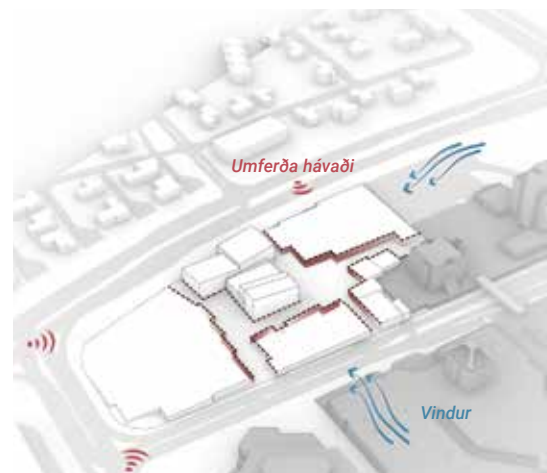
Hugmyndafræði skipulagsins



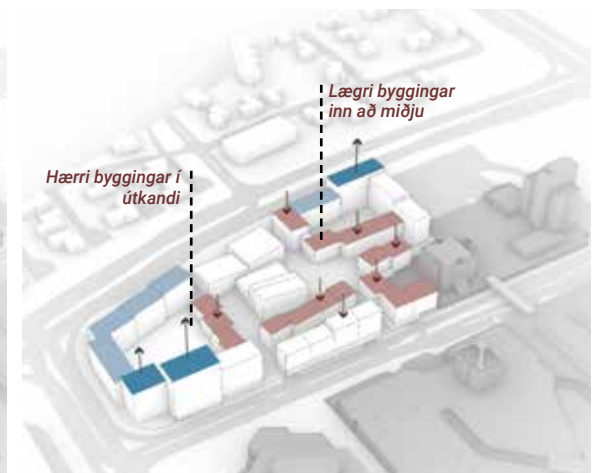
Að mynda vönduð almenningssými og tengingar mill staða



Menningarhús sem kennileiti, sem styrkir sérkenni nýrrar byggðar



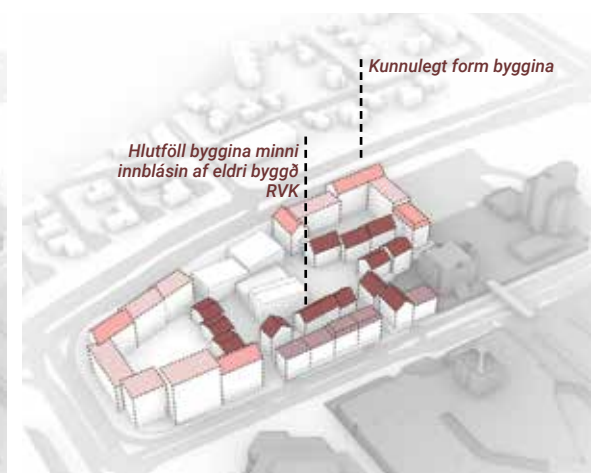
Innskot og óregluleg götumynd



Hámörkun gæða og upplifun fólks í borgarrýminu



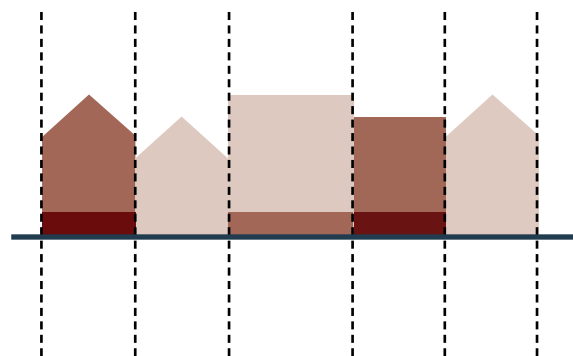
Vistgötur og inngarðar



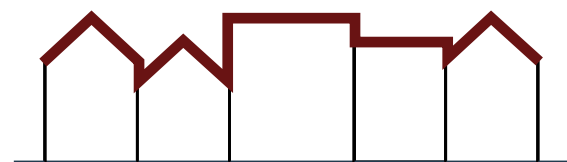
Þök og hlutföll innblásin af eldri byggð Reykjavíkur

Megin áherslur í útliti

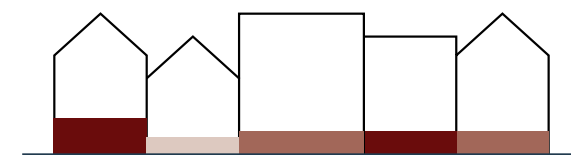
Hvernig er hægt að tryggja heildræna en fjölbreytta byggð ?



Fjölbreytt götummynd og byggingarmassi brotin upp í smærri einingar.



Mismunandi og form þaka og hallar



Mótun jarðhæðar með áherslu á efni og vandaðan frágang í augnhæð

Megin áherslur skipulags

Miðja og jaðar skipulagssvæðis

Í hönnunarleiðbeiningum eru tvær megin gerðir byggina sem verður vísað í

Jaðar skipulagsins

■ - Stærri og hærri byggingar verða í jaðri skipulagsins meðfram Kringlumýrabraut, Listabraut og Kringlugötu

■ Miðja

- Minni byggingar, innblásnar af eldribyggð Reykjavíkur verða inn að miðju skipulagsins og kringum almenningstorgið

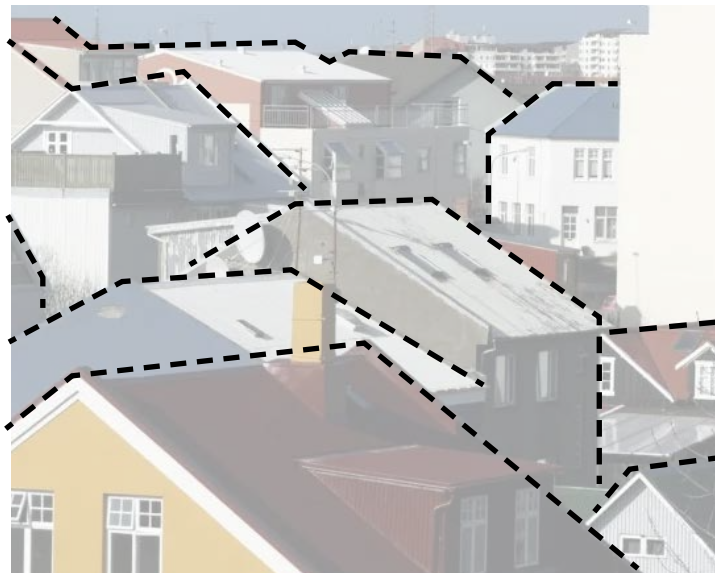


Ný túlkun á eldri byggð Reykjavíkur

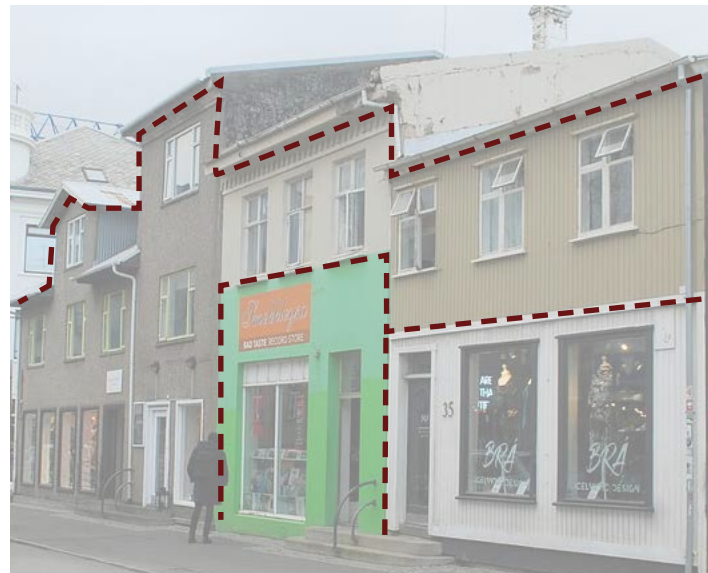
Við mótun á nýju hverfi er mikilvægt að þróa staðarímynd með rót í nánasta umhverfi.

Í skipulagsvinnuni var unnin greiningarvinna á arkitektúr í Reykjavík og stuðst við hana við vinnu skipulagsins.

Myndirnar draga fram helstu einkenni sem hafa orðið hvatning og innblástur fyrir hönnunarleiðbeiningarnar sem hér fylgja.



Stöllun og inndregnar hliðar
mynda fjölbreytt þakform



Uppbrot í úthliðum
sem aðgreinir almenningssými frá íbúðum.



Í samspili með náttúrunni
getur líf vaxið og dafnað



Litbrigði
sem skapa sterk einkenni



Lóðréttar línur
eru einkennandi í klæðningum



Hlutföll
Stórar gluggaopnanir til að vega upp skort á dagsljósi.

Byggingagerðir

Íbúðir

-  Þakíbúð með millihæð
-  Íbúðir stærri en 100 m² +
-  Millistórar íbúðir 70-100 m²
-  Millistórar íbúðir 70 m²



Leiguíbúðir

-  Minni leiguíbúðir í ýmsum stærðum



Townhouses/Raðhús

-  Lagskipt raðhús
-  raðhús



Atvinnurými

-  Ýmis konar atvinnurými
T.d. menningarhús, kaffihús
o.s.frv.



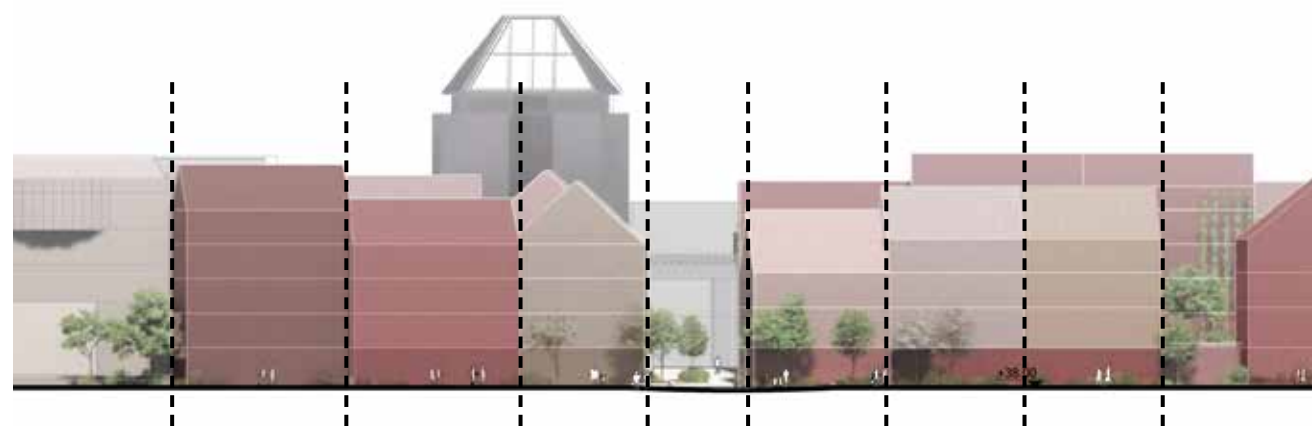
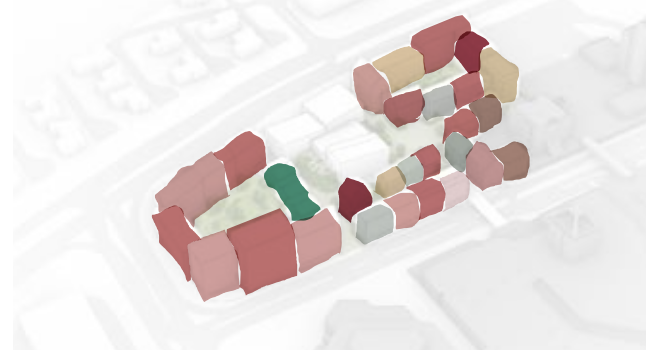
Mótun bygginga

Í mótun byggðarinnar er mikilvægt að hverfið verði sem ein heild af smærri byggingum, fremur en stór og einhæfur byggingarklasi. Nálgunin sækir innblástur til gömlu Reykjavíkur og endurspeglar markmið verkefnisins um að skapa hverfi í mannlegum mælikvaða.



Heimilt

Mismunandi litbrigði í uppbroti milli byggingahluta



Óheimilt

Enhæft litaval á reitum



Útlit bygginga

Litbrigði

Litatónar framhliða bygginganna eru innblásnir af litum sem finnast í íslenskri byggingarhefð.

Miðja skipulagsins er að miklu leyti innblásinn af hefðbundnum minni byggingum Reykjavíkur, bæði hvað varðar mælikvarða, form, hlutföll og frágang framhliða.

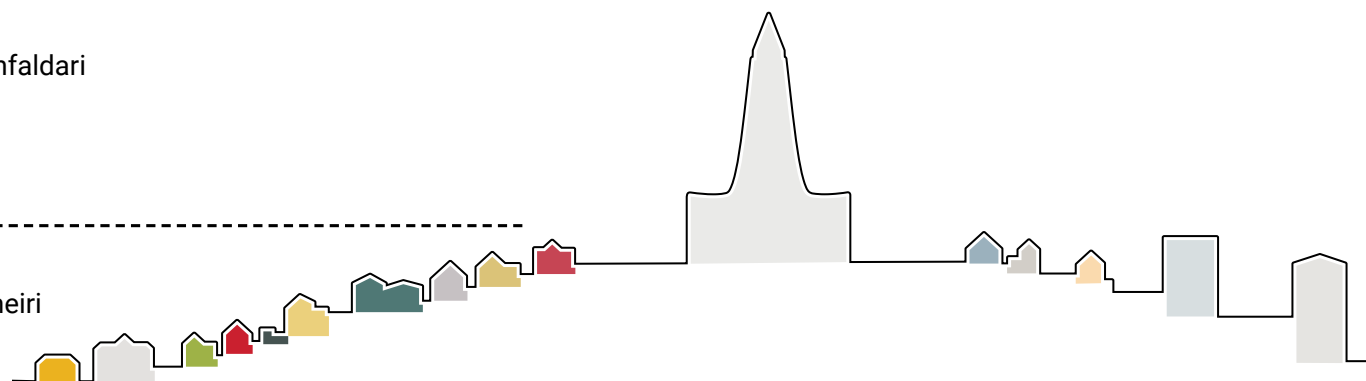
Byggingar í útjaðar skipulagsins tengjast umhverfi í stærri mælikvarða en viðheldur svipuðum litbrigðum og miðjan til að tryggja heildstæða ásýnd hverfisins.



Dæmi um litapalettu og litbrigði.

Hærri byggingar með einfaldari form og liti

Lægri -byggingar með meiri litbrigði



Dæmi um útfærslu úthliða að miðju /kjarna skipulagsvæðis



Dæmi um úthliðar í útjaðri skipulagsins



Útlit bygginga

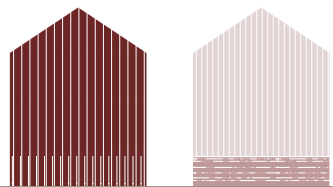
Einkenni

Miðjussvæði skipulagsins

- Byggingar á miðjussvæði skipulagsins skulu hafa fagaðan svip og vandaðan frágang í öllu útliti.
- Með vísan til hefðbundinna bárujárnsframhliða Reykjavíkur skulu framhliðar hannaðar með lóðréttri áherslu í formun eða frágangi.
- Jarðhæðir skulu greinilega aðgreindar frá klæðningu efrihæða.
- Grunnveggir eiga að vera í vandaðri útfærslu eða úr öðru efni, þannig að þeir verði sem aðgreindur hluti byggingarinnar.
- Framhliðir bygginga skulu ekki hafa láréttar áherslur í klæðningavali og vanda skal til alls frágangs.



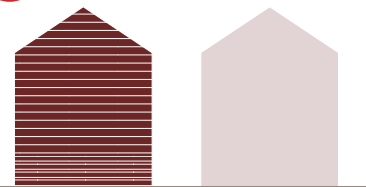
Heimilt



Lóðréttar klæðningar, skýr aðgreining á jarðhæð.



Óheimilt



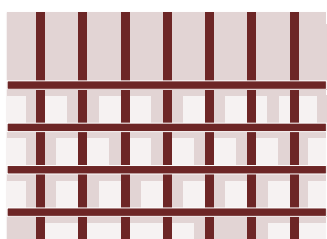
Lárétt klæðning, engin aðgreining á jarðhæð

Jaðar skipulagsins

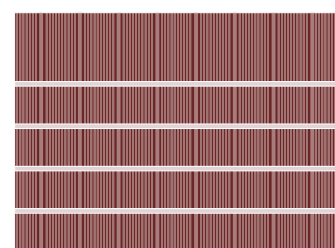
Byggingarnar á jaðrinum tengjast umhverfi í stærri mælikvarða og eru hærri en byggingarnar að miðju. Framhliðir þeirra skulu hafa skýrari láréttar línur eða grindarlaga formun til að draga úr sjónrænni hæð bygginganna. Frágangur og formun framhliða skal hafa stærri mælikvarða, þannig að byggingarnar séu læsilegar frá hraðari og stærri umferðaræðum sem umlykja svæðið.



Heimilt



Útveggur svipað og rist



Skilgreindar láréttar línur

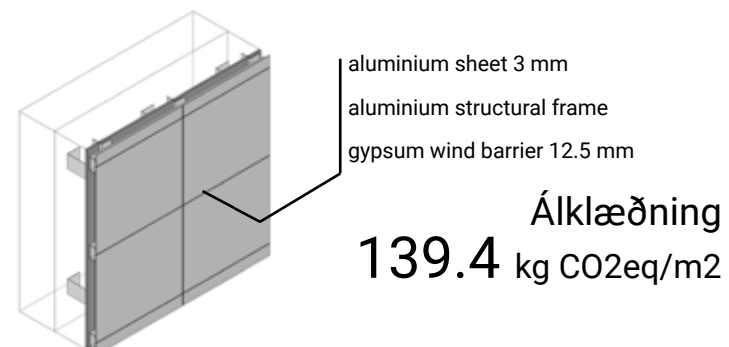
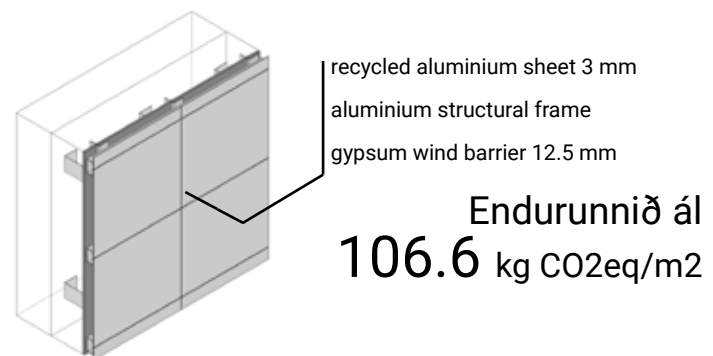
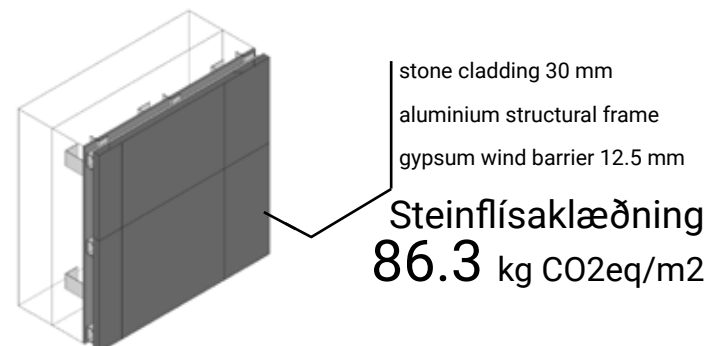
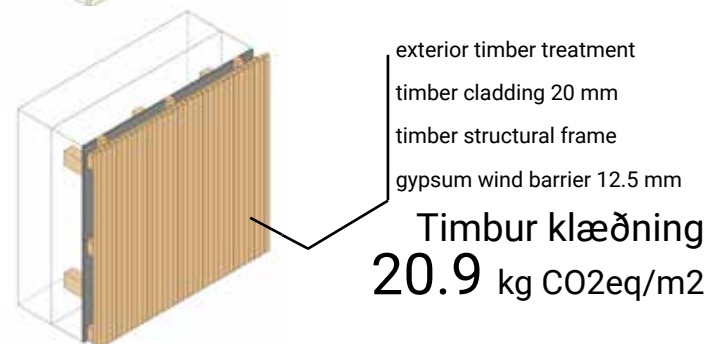
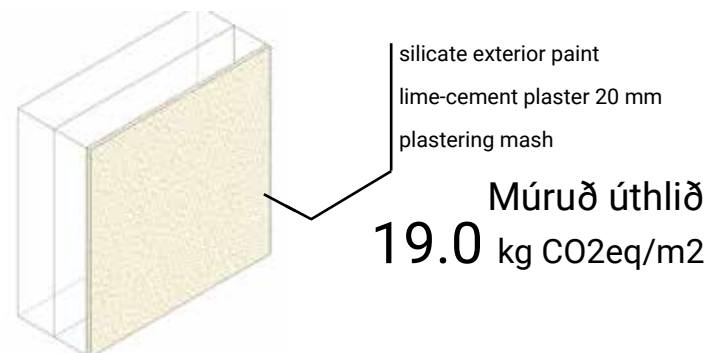
Miðja skipulagsins - áherslur í klæðningum



Jaðar skipulags - áherslur í klæðningum



Útlit og efnisval



Co2 áhrif á efnisval

Byggingarklæðningar eru að jafnaði um 15% af heildarkolefnisfótspori bygginga, og ákvarðanir um val á þeim hefur áhrif á alla þætti hönnunarferlisins. Því er mikilvægt að huga að efnisvali snema í ferlinu

Í greiningu var metið kolefnisfótspor fimm mismunandi klæðninga. Rannsóknin nær aðeins til þátta sem eru utan við einangrun og burðarvirki úthliðarinnar. Valkostirnir eru sýndir í röð frá þeim sem losa minnst CO₂ til þeirra sem losa mest.

Einföld múruð framhlið hefur lægsta kolefnislosun, einkum vegna þess að hún krefst ekki burðargrindar.

Tréklæðning kemur svipað vel út, þar sem timbur hefur mikla getu til að binda koltvísýring.

Steinklæðning hefur hins vegar meira en fjórfalt hærra kolefnisfótspor en tréklæðning, vegna orkufrekrar álburðargrindar sem nauðsynleg er fyrir uppsetningu hennar.

Framhliðarplötur úr endurunnu áli standa sig aðeins um 25% betur en plötur úr nýju áli — og hafa meira en fimmfalt hærra kolefnisfótspor en tréklæðning — aðallega vegna þess að burðargrindin er yfirleitt úr nýju áli, þar sem gæðakröfur eru mjög strangar.

✓ Heimilt



Endurunnin klæðning



Múrklæðning



Viðarklæðning

Takmörkuð notkun

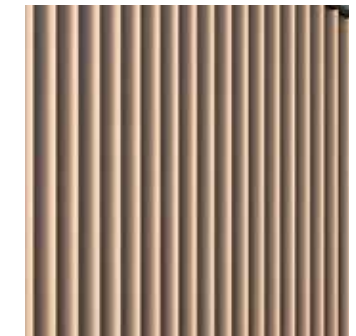


Flísaklæðning



Endurrunnið ál

✗ ✓



Nýja álklæðningu skal takmarka eins og kostur er.

Gluggar

Stærð og form glugganna eru innblásin af hlutfölum hefðbundinnar íslenskrar byggingarlistar.

Gluggar skulu lesast sem ferkantaðir frekar en ílöng form. Smærri gluggar geta verið settir inn í þetta grunnform.

Gluggar skulu staðsettir þannig að þeir myndi óreglulegt hrynjandi frekar en strangt og línulegt mynstur.

Lóðrétt form, margar ólíkar stærðir eða skreyttir gluggar skal forðast.

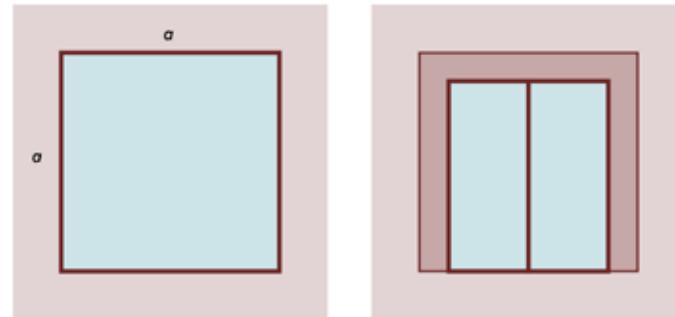


Hlutföll

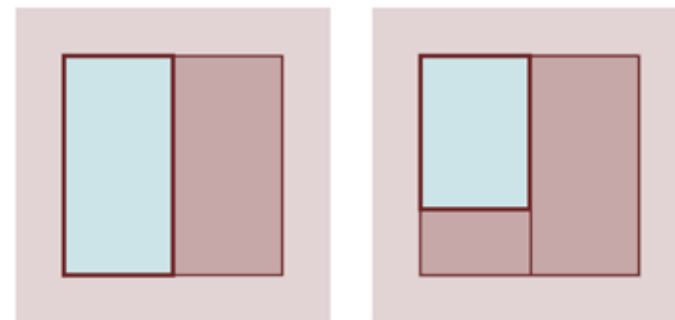
Stórir gluggar vegna skort á dagsbirtu

Stærð og lögun glugga

✓ Heimilt



Stórir gluggar með sem upplifast ferkantaðir



Smærri gluggar: felldir inn í upphaflega ferkantaða formið og dregnir fram með efnisvali eða framhliðareiningum



Sórir gluggar

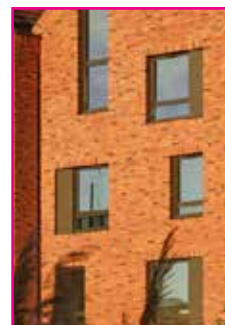


áherslur frág. glugga.

✗ Ekki heimilt/skal forðast



Skraut í kringum glugga



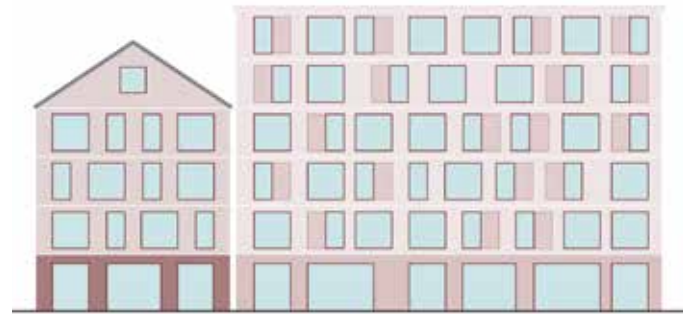
Of margar stærðir og form



Ílangir gluggar.

Hvernig gluggar móta framhlið

✓ Heimilt



Skýr staðsetning glugga til að tryggja upplifun hins ferkantaða forms. Stórir gluggar hámarka dagsbirtu.



Hrein form



Rytmi með óreglu

✗ Óheimilt



Óregluleg gluggasetning



Lóðrétt/ílangt

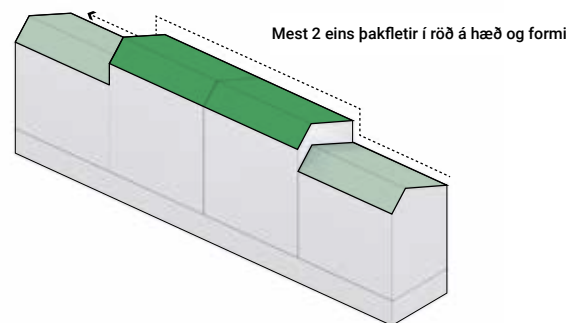


Stríft.

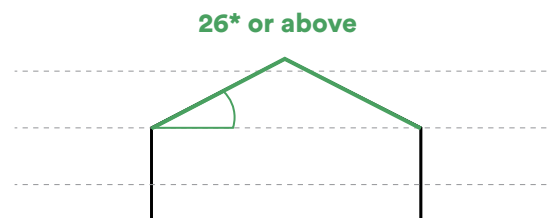
Þakform

Þakform byggðarinnar er einn af einkennandi þáttum hverfisins og gegnir veigamiklu hlutverki við að skapa sterkan og einkennandi svip skipulagsins. Þakform bygginganna að miðju skipulagssvæðisins tengjast beint formi og svip gömlu Reykjavíkur, á meðan þökin á jaðarsvæðinu fá meiri frjálsræði í formun – þó með því skilyrði um að viðhalda breytileika í byggingarmassa og þakformum efstu hæðum.

Allt hverfið

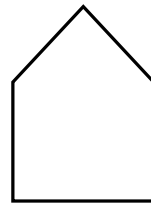


Mest 2 eins þakfletir í röð í hæð og formi

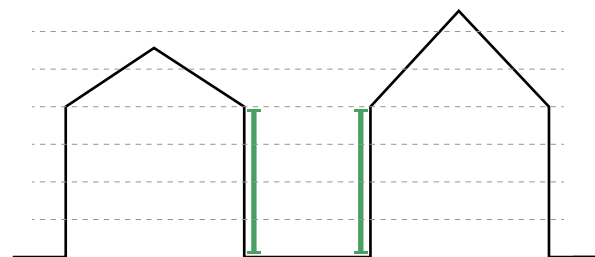


Þakhalli á halandi þökum aldrei minni en 26°

Miðjan

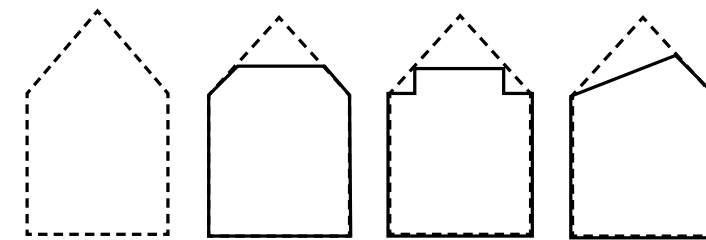


Hallandi þök allstaðar að miðju svæðis

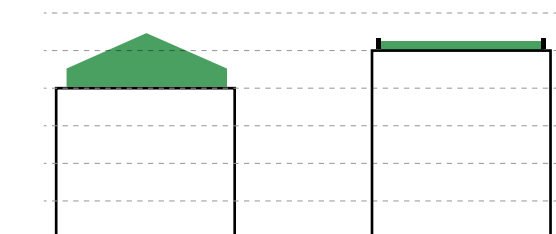


Hámark 4 hæðir við innri götur skipulagsins að þakbrún

Jaðarbyggð



Efstu 1–2 hæðir bygginganna skulu mótaðar innan þakforms sem endurspeglar mænispök
Leyfilegur breytileiki í inndrætti og halla til að skapa fjölbreytt þakform.



Flöt þök skulu búin blágrænum ofanvatnslausnum þar sem því verður komið, heimild fyrir gróðurhúsum sbr. skipulagsuppráttur.

Þök og jarðhæðir

Jarðhæðir og neðstu veggir bygginganna skulu vera skýrt skilgreindir til að draga úr sjónrænum mælikvarða og tengja byggingarnar mannlegum mælikvarða.

Hlutföll þaks og grunnveggja skulu vera í samræmi við heildarbyggingarmassa, sem þýðir að hærri byggingar þurfa hærri jarðhæð og hærri þök.

Bygging 5.hæðir eða meira:

Grunnur /jarðhæð = 1.hæð

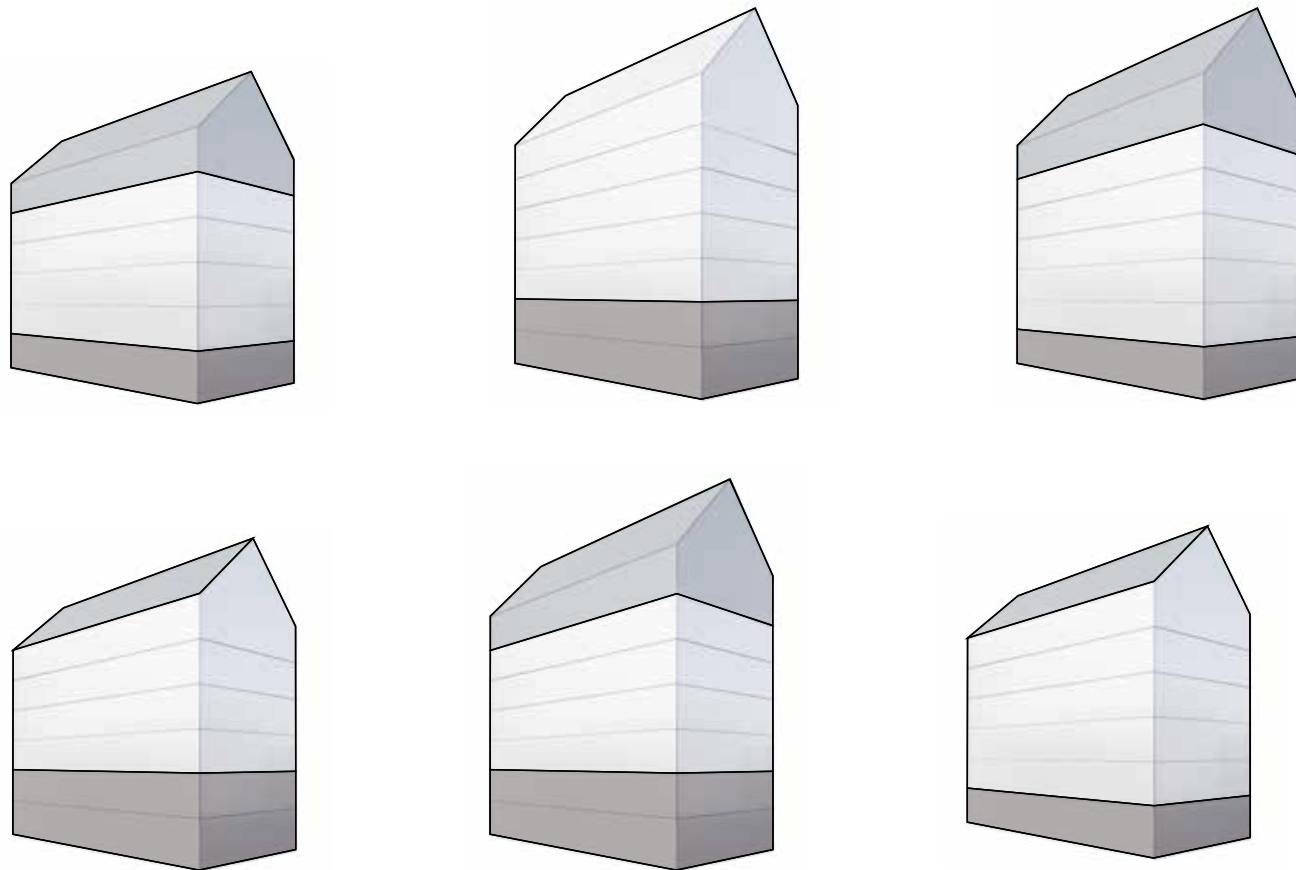
Þakflötur = Min. 1 1/2 hæð

Bygging 5.hæðir eða minna

Grunnur/jarðhæð = 1.hæð

Þakflötur = min. 1.hæð

Dæmi um hlutföll grunnhæða/jarðhæða og efri hluta í byggingu með 6–7 hæðum



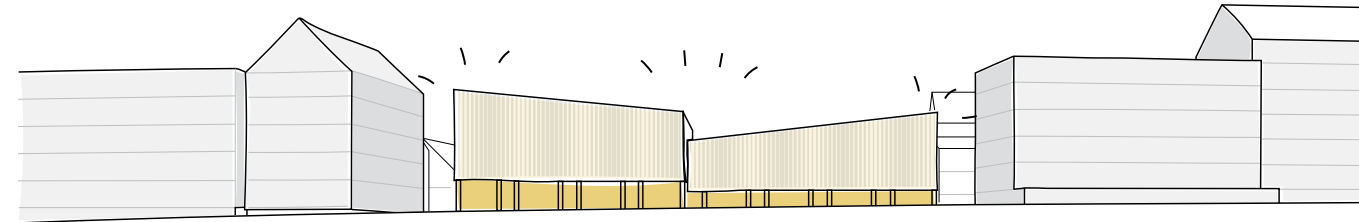
Prentsmiðjan

Núverandi prentsmiðjubygging verður kennileiti og fyrirhugað er að umbreyta henni í menningar og atvinnustarfsemi.

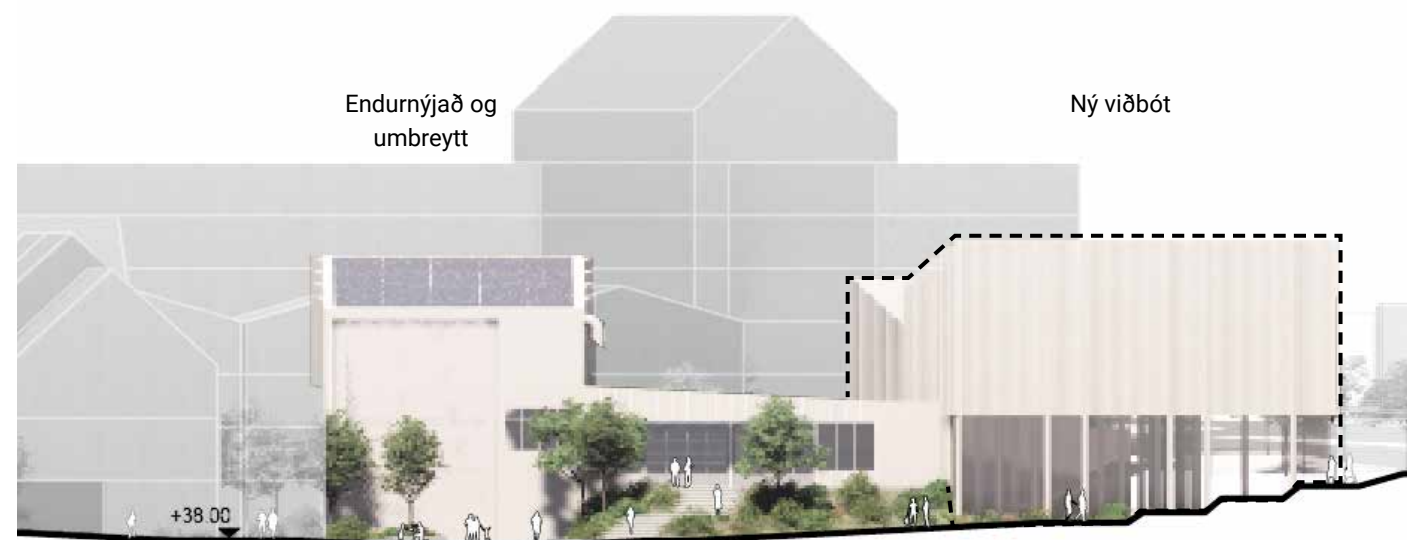
Ein af mikilvægustu ástæðunum fyrir því að halda núverandi byggingu í skipulaginu er að varðveita minningu um það sem staðurinn hefur verið.

Því þarf ný uppbygging að byggja á sama skilningi – að virða hið upprunalega en jafnframt vísa fram á við og skapa áhugavert útlit í átt að að Kringlumýrabraut sem einkennandi bygging svæðisins.

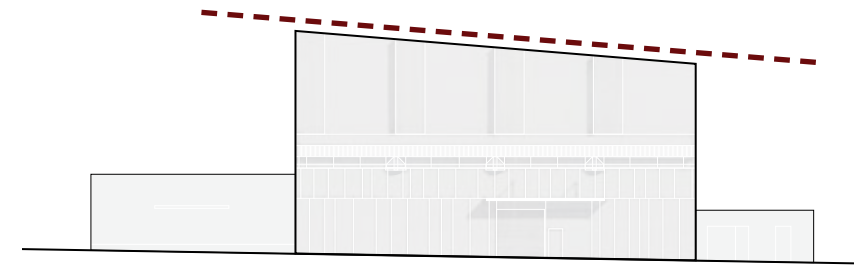
Því er mælt með að framtíðarbyggingin fái svipað þakform með hornum eða halla, í samræmi við núverandi mannvirki. Hún má hvorki vera með flötu þaki né líta út sem einföld einsleit byggingarkubbur. Þar sem byggingin snýr að umferðarþungri götu þarf hún að hafa ákveðinn mælikvarða og má ekki vera of lág. Þetta tryggir jafnframt sveigjanleika í rýmisskipan og nýtingu hæðanna.



Menningarhúsið á að birtst sem ljósker eða ljóskennd bygging séð frá Kringlumýrabraut.

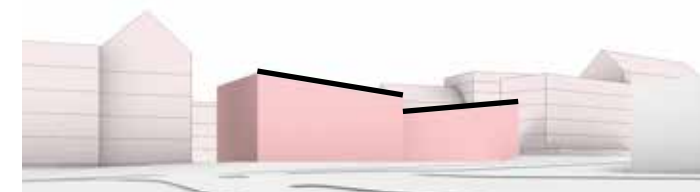


Viðbygging ætti að mynda samfellda og samhenta heild með núverandi prentsmiðju.



Núverandi prentsmiðjubygging hefur einkennandi hallandi þakform. Þetta þarf að taka sérstaklega til skoðunar við mótun viðbyggingar.

Heimilt



Hallandi þakform, í anda núverandi byggingar, þar sem byggingarmassinn fellur að samhengi staðarins en stendur á sama tíma áberandi



Hallandi þakform sem vísar til núverandi byggingar; byggingarmassinn fellur að umhverfi sínu en stendur fram sem sterkt kennileiti

Óheimilt



Flatt þak, engin formun eða mótun byggingarmassa.



bygging með flötu þaki, sem er of lág í samhengi við umhverfi og götu (3 hæðir + 1,5–2 hæðir)

Útlit bygginga.

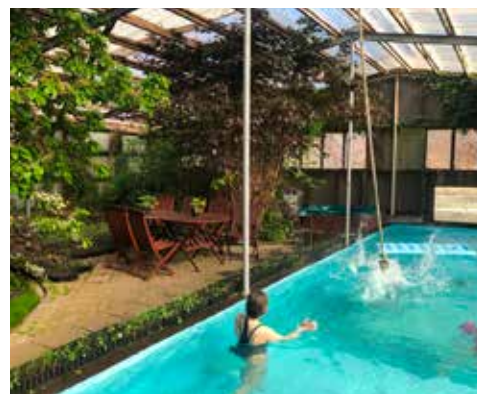
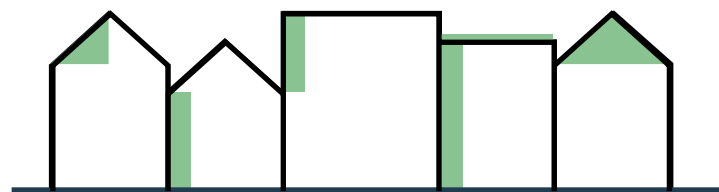
“Gróðurhús”

Á Íslandi er löng hefð fyrir notkun gróðurhúsa með það að markmiði að lengja vaxtar- og nýtingartímabil gróðurs og matjurta.

Mælt er með því að gróðurhús verði víðs vegar um uppbyggingarsvæðið. Til að hámarka lífsgæði og notagildi svæðisins er æskilegt að slík rými verði tengt hverjum byggingarkjarna.

Gróðurhúsin eru hugsuð sem sameiginleg rými – til dæmis yfirbyggðir þakgarðar, græn og félagsleg rými eða gróðurhús í innri görðum.

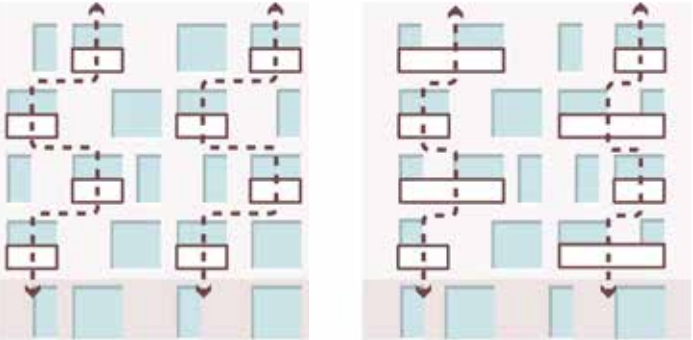
Mynddæmin hér á síðunni eru til innblásturs.



Svalir

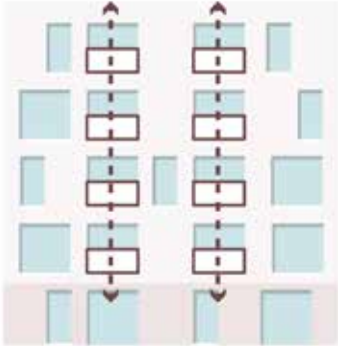
- Svalir skulu hafa létt yfirbragð og vera eins vel samþættar byggingunni og kostur er.
- Litur og efni skulu vera í samræmi við bygginguna þannig að svalirnar lesist sem hluti af heildinni.
- Efnisval skal vera endingargott (t.d. málmhandrið) og forðast efni sem krefjast mikils viðhalds eða geta verið hættuleg (t.d. glerhandrið).
- Stærð svalanna skal taka mið af samhengi – hvort um sé að ræða þrönga götu eða opið svæð

✓ Heimilt



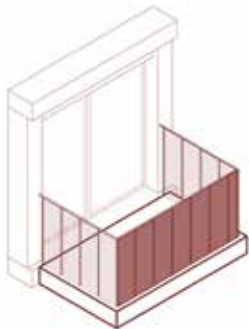
Óreglulegur taktur & uppröðun

✗ Óheimilt

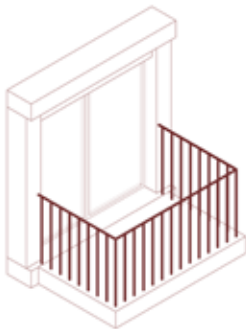


Línuleg röðun lóðrétt

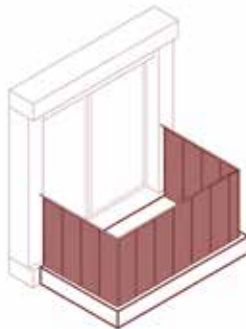
Dæmigerð svalahandrið



Lokað framhlið, glerhliðarnar á endum með lóðréttri formun eða áherslun



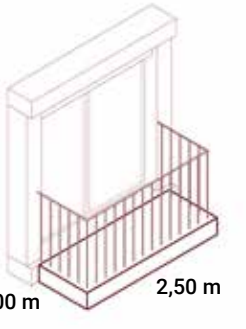
Létt í útliti með rimlum



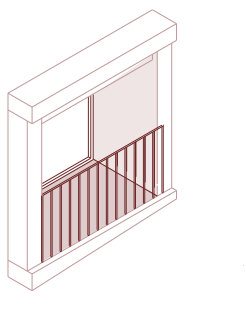
Lokað, með lóðréttri áherslu



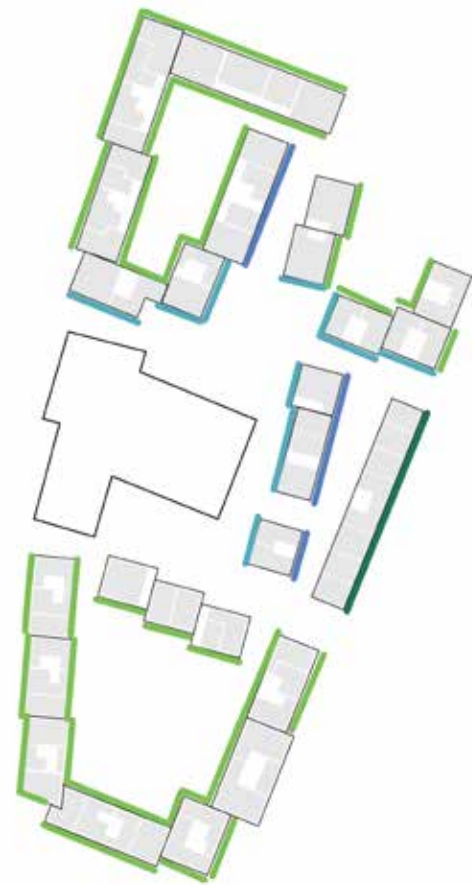
Hefðbundar svalir



minni svalir

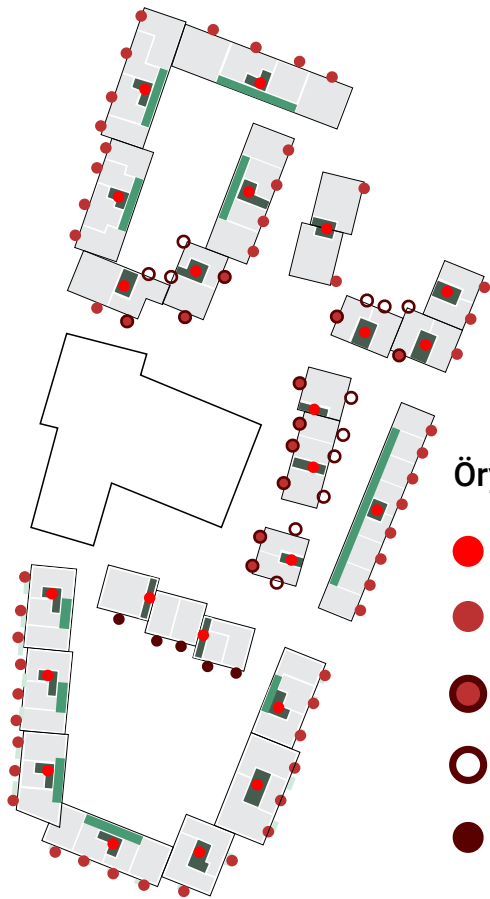


Inndregnar svalir



Heimil útkrögun svala út fyrir byggingarreiti

- Heimil útkrögun hámark 1,6m
- Heimil útkrögun hámark 1,0m
- Heimil útkrögun hámark 0,8m
- Heimil útkrögun hámark 1,0m á 3.hæðir og ofar



Öryggi í skipulagi

- Flóttastigar
- Björgunarsvalir
- Björgunarsvalir frá + 3.hæð og upp
- Börgunarstigar fyrir 2.hæð
- Björgunarstigar

Svalir - í miðhluta



✓ Heimilt



Max. útkrögun 1 m.
Létt handrið



Ef lokaðar,
Hafa fjölbreytt, annað hvort lokað
eða glerjað allan hringinn, eða heil
framhlið og glerjaðar hliðar.



✗ Óheimilt



Útkrögun meiri en 1 m



Lokað heilt handrið eða
glerhandrið án tilbrigða.
Flatt útlit.



Alveg glerjaðar svalir



Svalir - Meðfram jaðrinum



Gildir fyrir hverja lóð

✓ Heimilt



Max. dýpt svala 1,60 m.
Létt handrið
Óregluleg röðun



Ef lokað svalahandrið
Hafa fjölbreytt, annað hvort lokað
eða glerjað allan hringinn, eða heil
framhlið og glerjaðar hliðar.

✗ Óheimilt



Mjög langar svalir



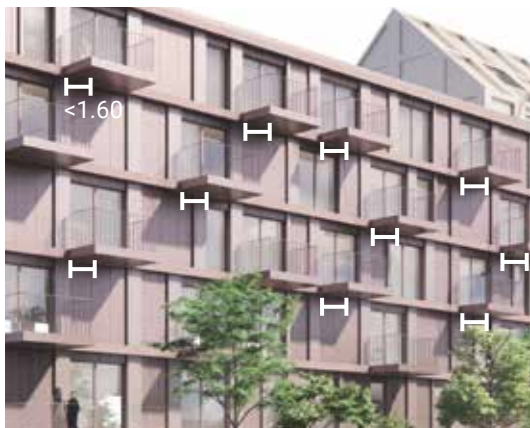
Alveg glerjað



Lokað heilt handrið eða
glerhandrið án tilbrigða.
Flatt útlit.

Gildir fyrir lóðir A, D

✓ Heimilt



Max. dýpt 1,60 m.
Létt handrið
Óregluleg röðun



Lengri svalir með glerjuðum
hlutum, staðsettar óreglulegulega

✗ Óheimilt



Lengri svalir með glerjuðum
hlutum, staðsettar reglulegulega



Fullglerjaðar svalir nákvæmum
röðum



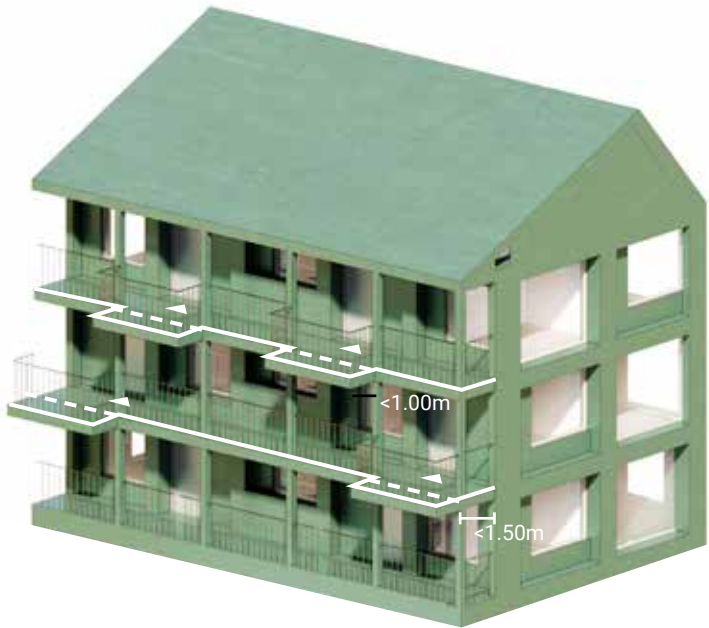
Langar, fullglerjaðar svalir

Svalagangar

Aðgangur frá svölum/svalagöngum þýðir að gengið er inn í íbúðirnar um sameiginlegar svalir/ svalagang utandyra í stað stiga innandyra. Þegar farið er um svalagang getur hann haft félagslegt gildi.

- Mikilvægir þættir eru:
- Gefa þarf rými fyrir lítil svæði (til móts við innganga) sem standa út frá svalaganginum, sem hægt er að persónugera og innrétta.
 - Tryggja þar góða dagsbirtu og loftræstingu
 - Skapa þarf tilfinninguna að um sé að ræða gangstétt frekar en gangur.
 - Minnka lengd svalagangsins með því að skipta honum í nokkra hluta.

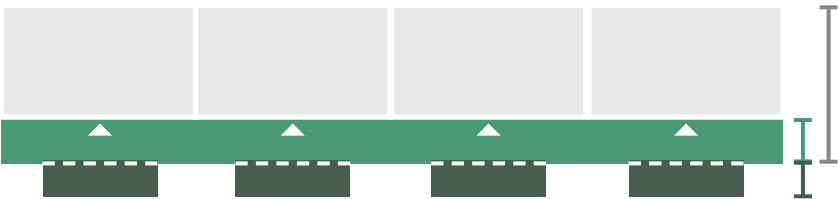
Reitur C - Litlar leiguíbúðir



Grunnmynd dæmi

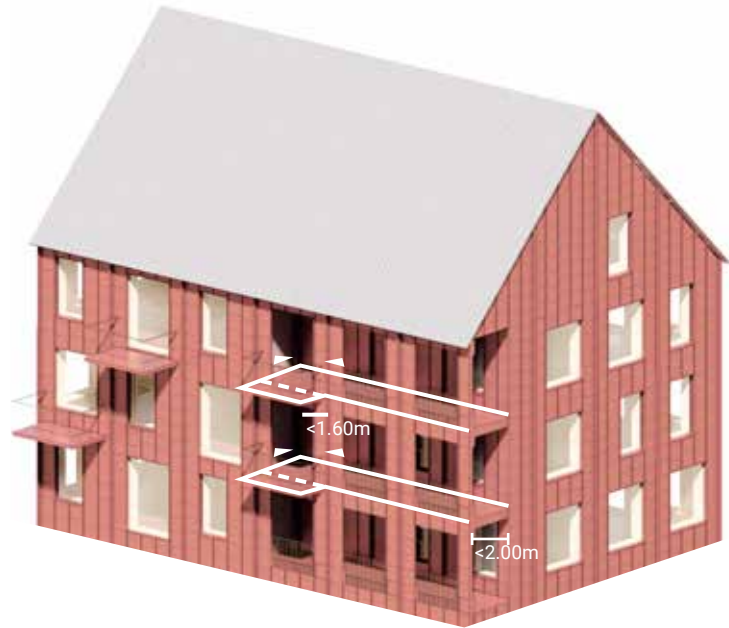


Svalagangar fara ekki út fyrir byggingarlínu
Hámarks lengd: lengd byggingarinnar



Útkragandi svalahluta skapa hálf-einkarými fyrir hverja íbúð og leyfa félagsleg samskipti.
Max. 1.00 m útkrögun

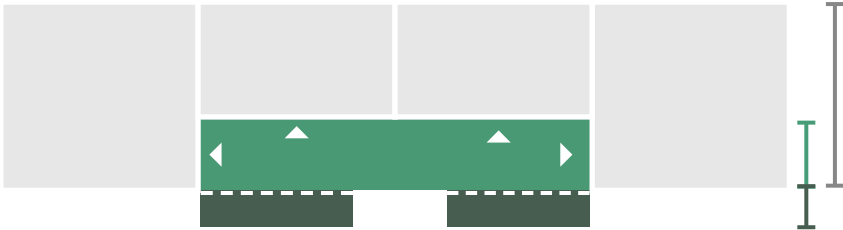
Reitir A and D



Grunnmynd dæmi



Svalagangar fara ekki út fyrir byggingarlínu
Max. dýpt: 2.00 m.
Max. lengd: 4 íbúðir um einn svalagang



Útkragandi svalahlutar skapa hálf-einkarými fyrir hverja íbúð og leyfa félagsleg samskipti.
Max. 1.60 m útkrögun

Svalagangar - Inngarðar



✓ Heimilt



Gönguleið/svalagangur er vel samþættur framhliðinni.
Sami litur og efni og byggingin.
Létt handrið.



✗ Óheimilt



Of lokað og þungt
Engar svalir



Alveg lokað
Engar svalir



Svalagangar - Reitur C



✓ Heimilt



Létt handrið
Svalir skapa hálf-einkarými fyrir félagsleg samskipti og brjóta niður stærð framhliðarinnar. Sérstaklega gongustígar og svalir með gróðri, húsgögnum og öðrum hlutum

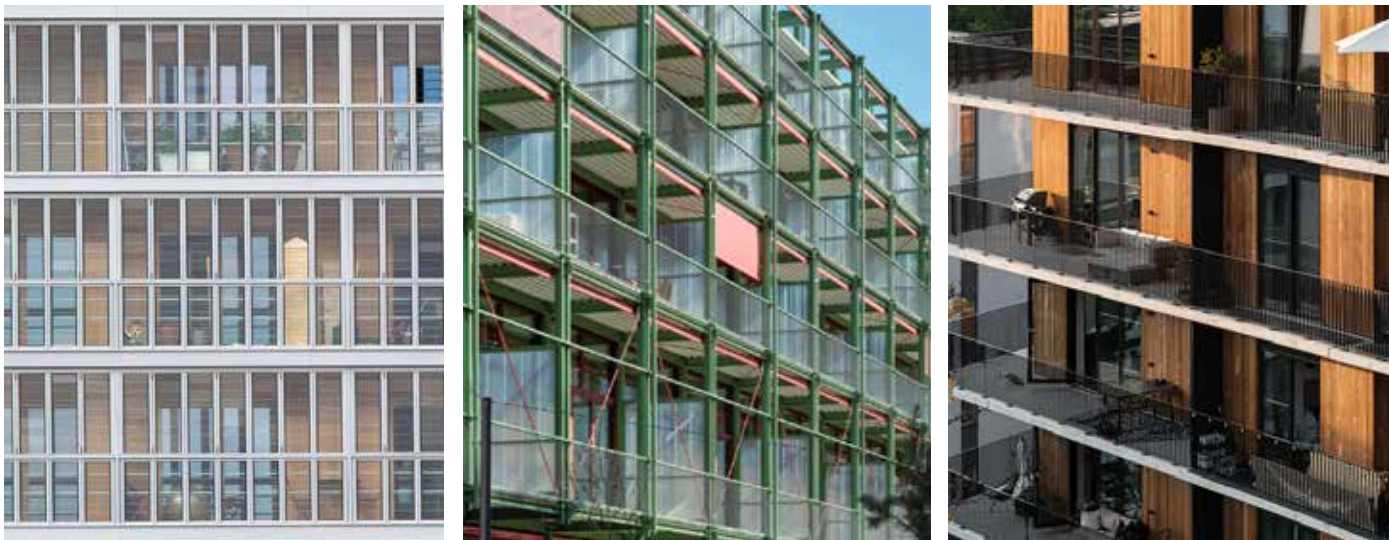


✗ Óheimilt



Aflokkaðar gönguleiðir
Engar svalir

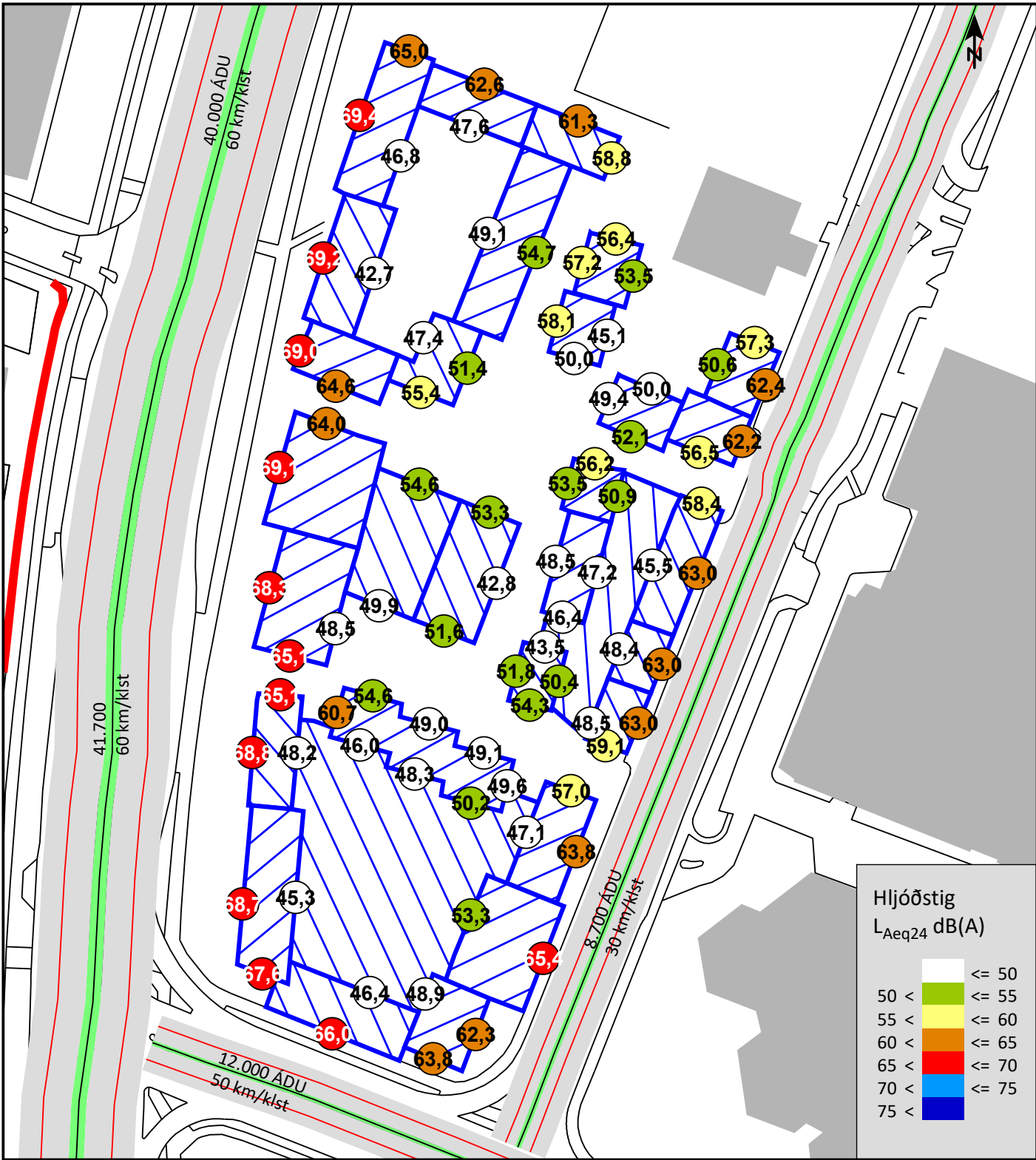
Langar svalagangar sem ná yfir alla lengdina
Eintóna og tilbreytingarlausar framhliðar



Hljóðvist

Lóðin er umkringd umferðargötum, sem veldur því að allar hliðar byggingarsvæðisins verða fyrir hávaða sem fer yfir leyfileg mörk fyrir íbúðarhúsnæði. Skipulagsins svæðisins miðar að því að takmarka hávaða sem berst inn í hverfið með því að vinna með inngarða til að tryggja kyrrláta hlið við allt íbúðarhúsnæði og með því að lágmarka breidd stíga sem tengja almenningsrými innan hverfisins við umferðarrýmið utan við svæðið. Til að tryggja gæðaíbúðir sem uppfylla reglugerðarmörk um hámark 30dB(A) innandyrna þarf að innleiða nokkra hluti:

- Allar íbúðir skulu hafa kyrrláta hlið, sem snýr að innri garði.
- Hljóðgler á framhliðum sem verða fyrir miklum hávaða
- Frekari hávaðamælingar þarf að gera við hönnun bygginganna.

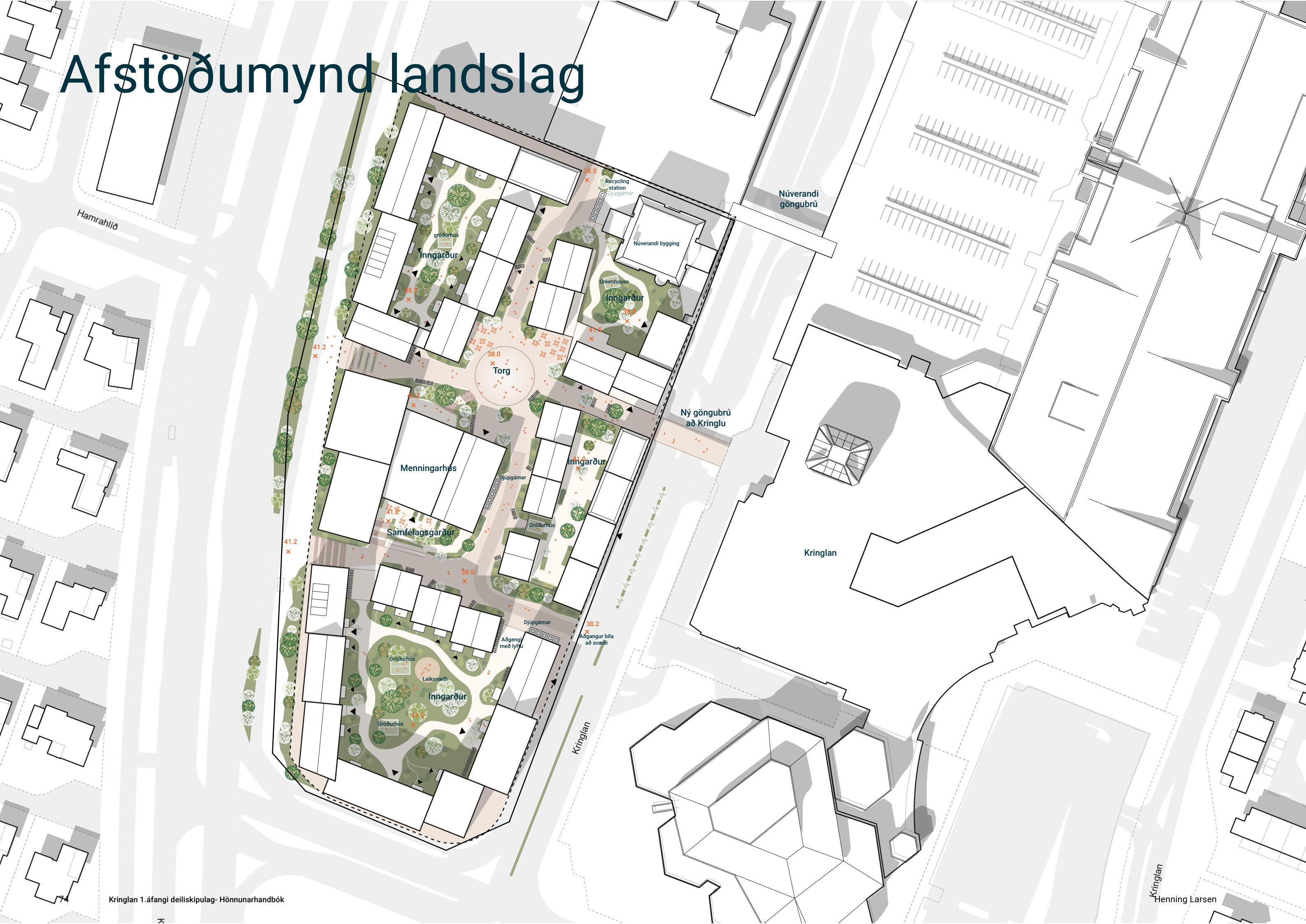


Hávaði meðfram framhlið, samkvæmt hljóðskýrslu (VSÓ)



Leiðbeiningar landslagshönnun

Afstöðumynd landslag



Landlagshönnun

Göturými



Ein samhangandi landslagsmótun sem bindur götumyndina saman



Inngarðar



Rúmgóðir og notalegir garðar fyrir íbúana



Torgsvæði



Torg sem aðdráttarafl fyrir almenning



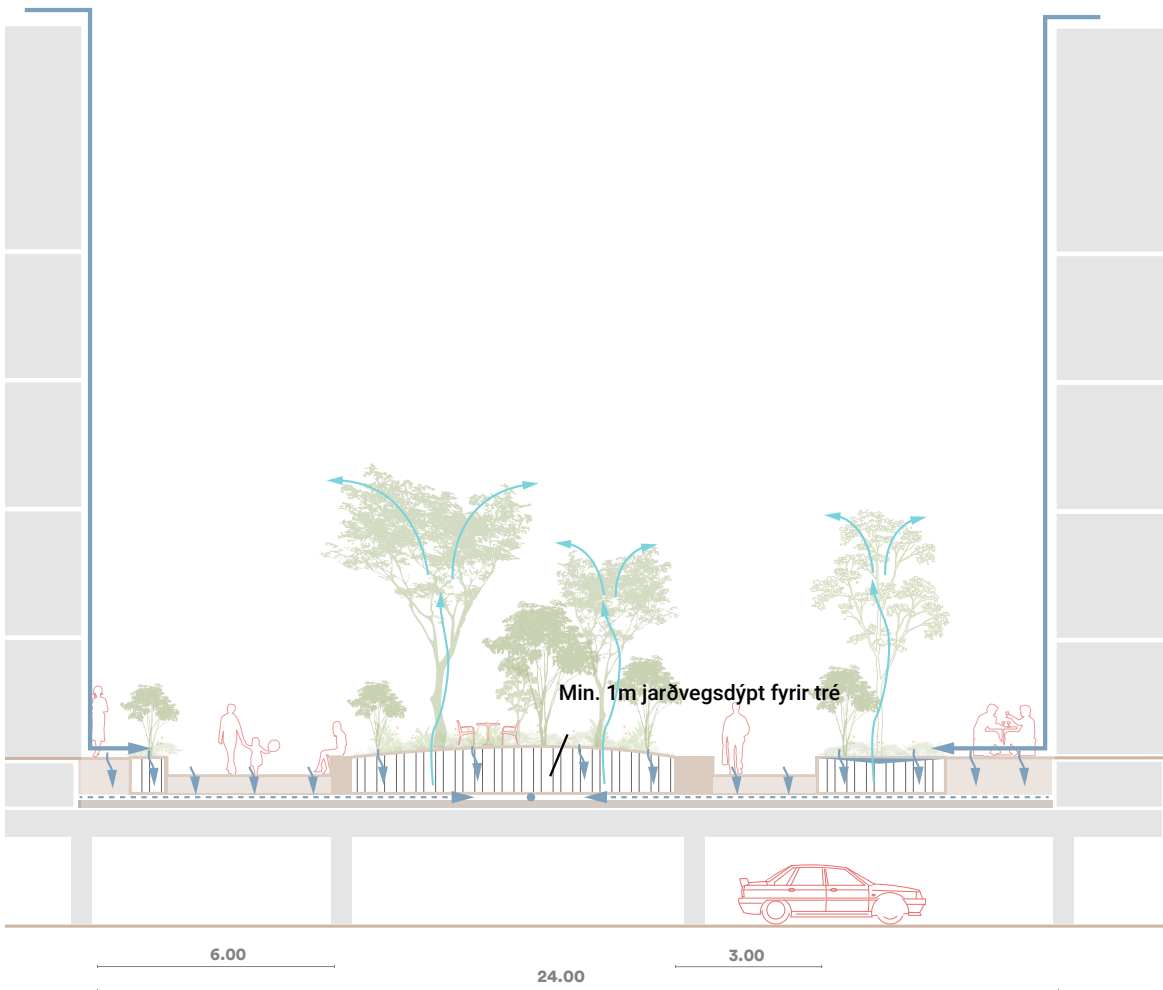
Yfirborðsvatn

Landslags- og vatnsstefna

Lykiláskorunin var að nýta landslagið til að skapa og auka hverfisvitund. Þess vegna er stefnan að lækka helstu almenningssrímin á svæðinu frá Kringlumýrarbrautinni og tengjast nýju inngangshæð Kringlunnar (u.þ.b. +39 m). Til að auka friðhelgi eru innri garðarnir hækkaðir, sem skapar þægilegt og notalegt rými, laust við vind og hávaða.

Ráðleggingar um þakvatn og yfirborðsvatn:

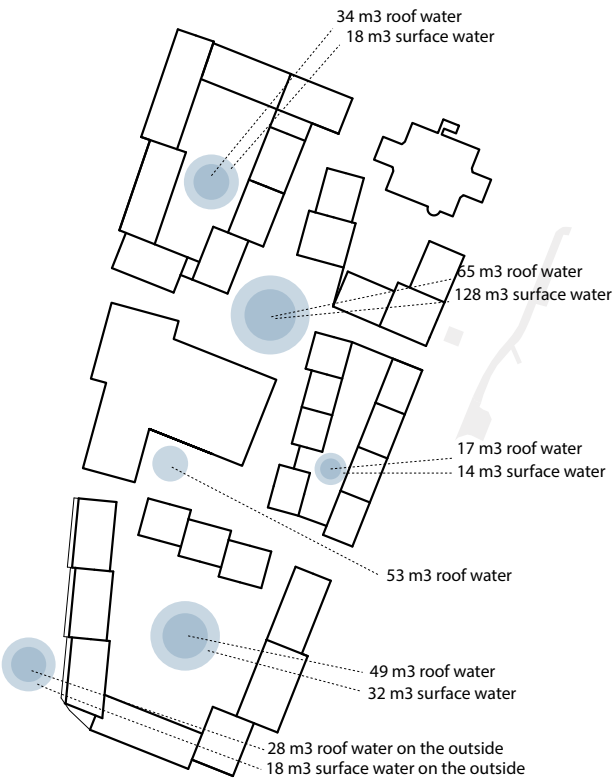
- Hvert almenningssrími og innri garðar safna vatni fyrir sig.
 - Gróðurbeð í götumyndinni taka einnig þátt í vatnssöfnun og því ætti gegndræpi þessara svæða að vera í samræmi við heildarstefnuna.
- Meðfylgjandi útreikning/ áætlun vatnsmagns skal skoða sem yfirlit sem þarf að taka með í reikninginn á síðari stigum.



Í gördum ætti þakvatni að safnast upp um niðurfallsrör í beðum meðfram framhliðum og síast niður í neðanjarðar frárennslislag. Yfirborðsvatn ætti að síast í gegnum gegndræpt hellulag og niður í frárennslislagið. Frá frárennslislaginu geta tré í miðju beðum dregið í sig regnvatn til áveitu og uppgufunar. Umfram regnvatn ætti að renna um frárennslislagið og frárennslisrör niður í neðanjarðar regnvatnssafnstaði undir almenningssrímum og göturýmum.

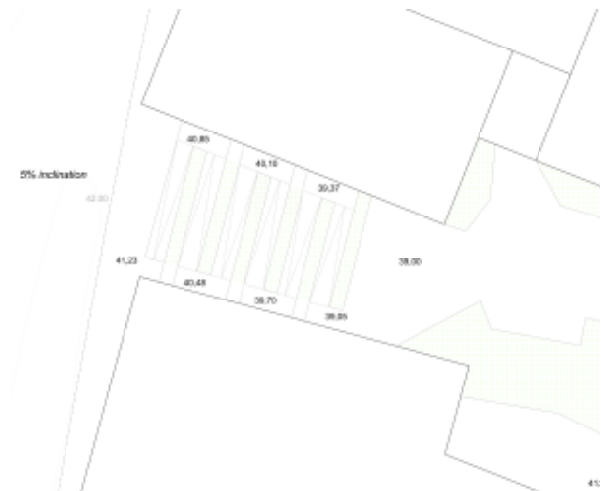
Í almenningssrímum ætti að safna þakvatni og yfirborðsvatni í gróðurbeðum og halda því neðanjarðar í regnvatnsgeymum til síunar ef mögulegt er og að lokum leiða það í regnvatnskasettum undir Torginu til takmörkunar frárennslis í frárennsliskerfið í Kringlugötu. Umfram yfirborðsvatn ætti einnig að geta runnið á yfirborðinu niður í skálina á torginu og runnið þaðan niður í neðanjarðarkasetturnar í gegnum gegndræpt yfirborð og afrennslisbrunn eða álíka, neðst í skálinni.

Við meiriháatar úrkomu, og þegar vatnskasettur undir torgi eru fullar, ætti að leyfa vatni að stíga upp í grunnu skálina á torginu áður en það rennur á yfirborðinu og niður í núverandi fráveitukerfi.

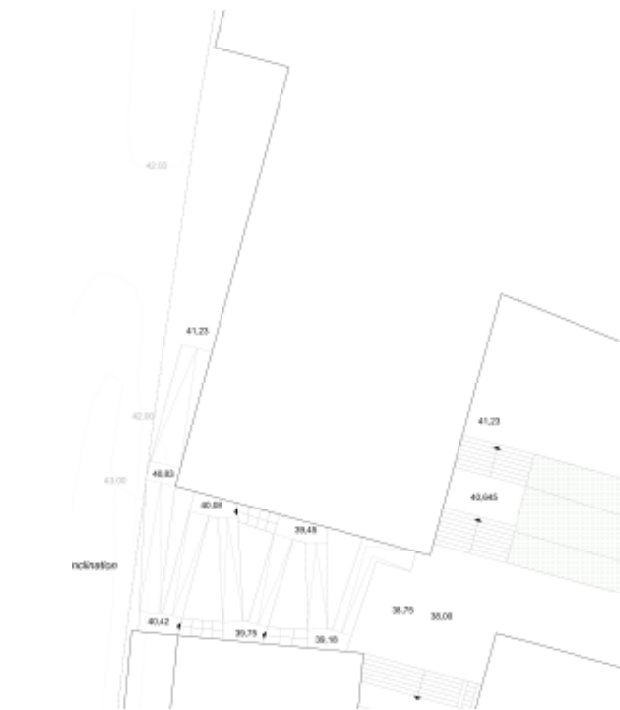


Aðgengismál

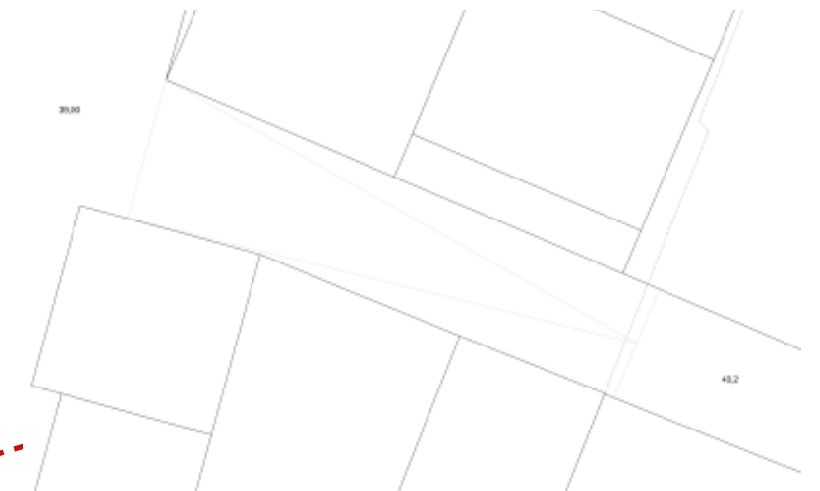
Mikill hæðarmunur er frá Kringlumýrarbraut að Kringlunni sem landslagið milli bygginganna þarf að taka tillit til. Öll almenningsrými og innri garðar ættu að vera aðgengileg með rampi eða lyftu. Á teikningunum hér að neðan má sjá hvernig hægt er að bæta aðgengi á nokkrum af mikilvægustu innkomustöðunum. Einnig er mikilvægt að halda aðalstígum snjó- og íslausum til að viðhalda aðgengi á veturna.



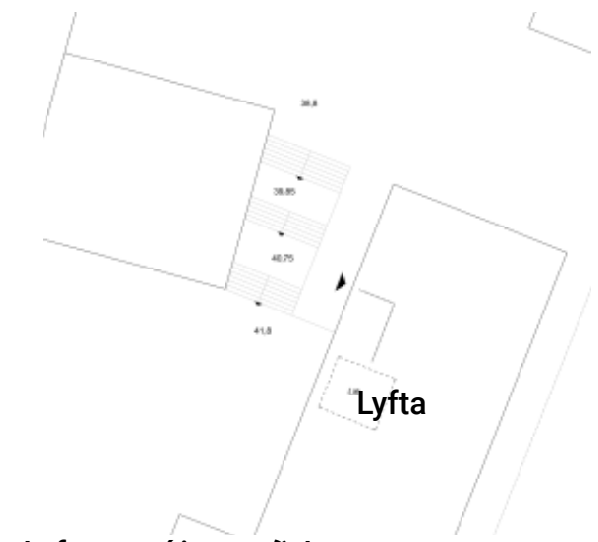
Rampur frá Kringlumýrarbraut að torgi, 5% halli



Rampur frá Kringlumýrarbraut að syðra torgi, 5% halli



Rampur að göngubré, 5% halli



Lyfta upp í inngarð A

Umferð

Umferðarstefna

Kringlusvæðið er hannað með það að markmiði að forgangsraða gangandi vegfarendum og hvetja til notkunar hjóla, en samt sem áður leyfa fáum bílum og vörubílum að ferðast um svæðið, á tilteknu svæði (merkt í dökkbláu og appelsínugulu).

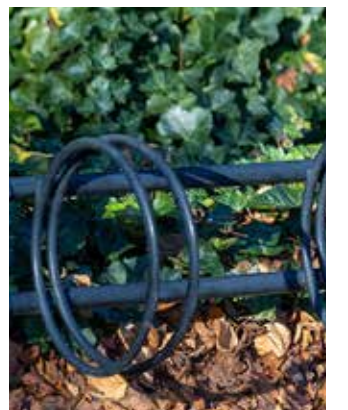
Þessir hlutar götummyndarinnar eru sameiginleg rými með lágum hraðatakmarkunum fyrir bíla, restin er eingöngu fyrir gangandi vegfarendur og hjólreiðamenn. Götugögn og beð eru einnig notuð til að hvetja bílstjóra og hjólreiðamenn í að aka hægt um svæðið.



Sameiginlegt rými fyrir bíla, hjólandi og gangandi vegfarendur



Hjólastæði



Lýsing almenningsrýma

Göturýmið og inngarðarnir hafa mismunandi stemningu sem lýsingin undirstrikar. Götumrýminu er ætlað að skapa skýrt og öruggt rými þar sem fólk getur hreyft sig, einnig í myrkri, en innri garðarnir hafa rólega og lágstemmdari lýsingu með lágum ljósgjöfum sem sýna sveigða stígana og einkaaðganga að íbúðunum. Nokkrir hærri ljósgjafar gætu verið staðsettir í inngörðunum, við hliðina á inngöngum bygginganna.



Götulýsing



Lýsing á torgi og í samfélagsgarði



Lágir ljósgjafar meðfram stígnum



Endurvinnsla og sorphirða

Sorphirðu- og endurvinnslustefnan á staðnum er blanda af djúpgámum og venjulegum gámum. Nákvæm staðsetning djúpgáma verður ákveðin í samvinnu við sveitarfélagið. Staðsetningar endurvinnslugáma í almannarými þurfa að vera aðgengilegar öllum.



Merking á stoppistöð gámabíls í sameiginlegu rými



Dæmi um djúpgáma



Göturýmið

Villigarðurinn

Götumyndin er það sem bindur borgina saman.

Innblásið af villtum blómum, runnum og trjám Íslands er götumyndin svæðisins traust, þarfnast lítillar viðhalds og getur tekist á við álag frá líflegu borgarlífi.

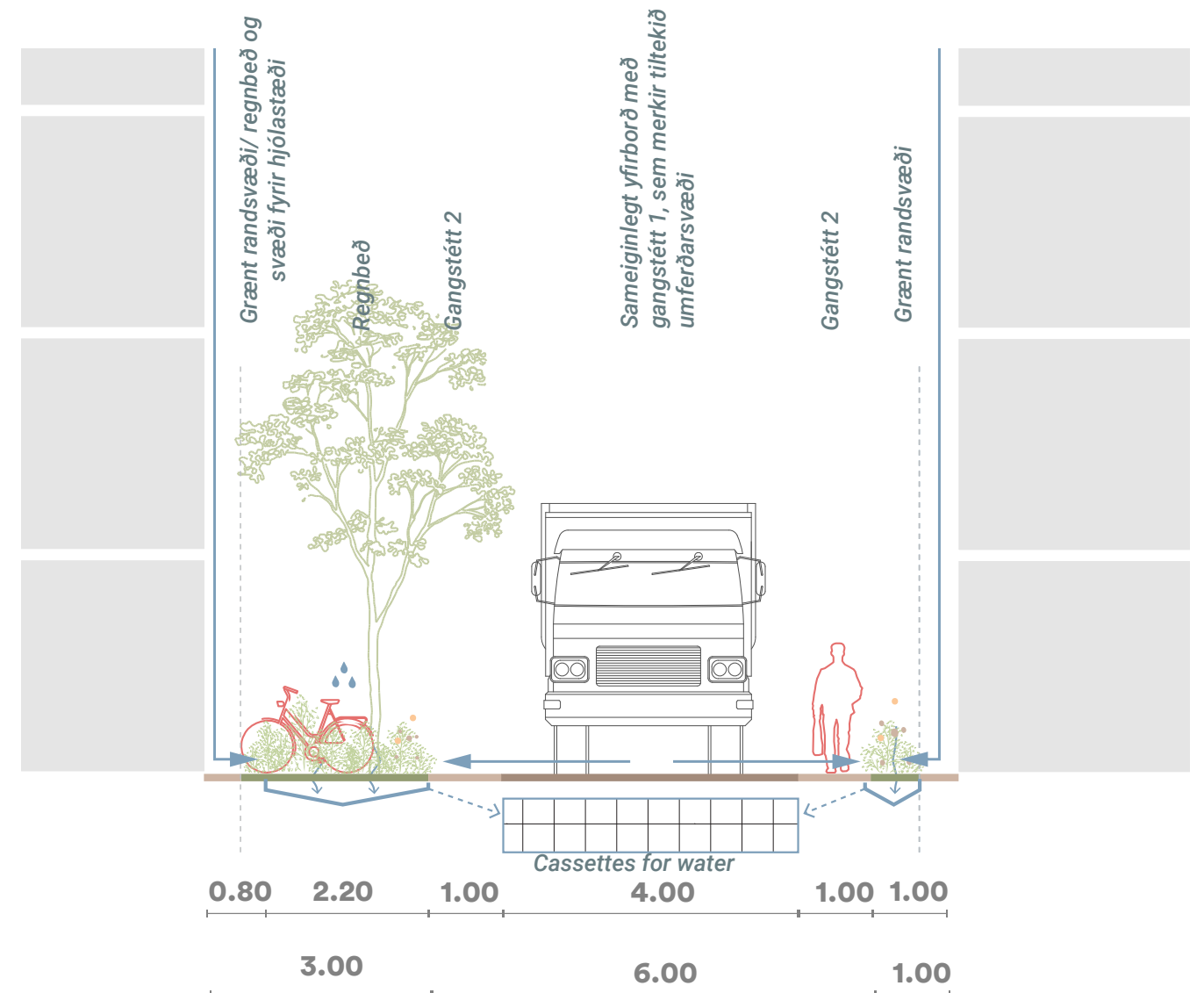
Vistgöturnar eru þröngar en samt grænar, sem gerir kleift að skapa jaðarsvæði sem fylla rýmið og skapa vernd gagnvart íbúðunum.

Torgið er sveigjanlegt og getur veitt rými fyrir viðburði eins og flóamarkaði, tónleika og jólamarkaði og fyrir daglegt líf er það staður til að slaka á og hitta nágrannana yfir kaffibolla.



✓ Aðgerðir

- í göturýminu ætti gróðurlag að mestu leyti að vera rýr jarðvegur, blandaður sandi eða vikursteini. Sumur gróður gæti þurft áburð en frekar ætti að velja plöntur sem þrífast í rýrum jarðvegi á þessu svæði.
- Plöntur sem valdar eru í göturýmið ættu einnig að þurfa litla vökvun og lítið viðhald almennt.
- Þykkt jarðvegsins ætti að vera aðlöguð að hverri gróðutegund og uppbyggingu gróðurbeðs.



Göturýmið

Gróður

Gróðursetning í götumyndinni samanstendur af kröftugum og að mestu leyti innlendum trjám sem þola íslenska loftslagið, sem og harðgerðum runnum og fjölærum plöntum. Tegundirnar ættu að vera innlendar eða náttúrulegar á Íslandi og lágar plöntur ættu að geta vaxið villtar suma mánuði ársins. Einnig ætti að fella inn nokkur sígræn tré. Plöntur ættu að vera valdar með tilliti til fjölbreytts blómgunartíma og með allar árstíðir í huga.



Ráðleggingar um gróðursetningu



Göturýmið

Yfiorðsefni torg- og göturými

Götumyndin tengist borginni og hellulagnir styðja hana á almenningssvæðum. Hellulagið ætti að vera heildstætt og leyfa ákveðnum stöðum að samþætta áhrif áferðar eða mynstra, eins og torgið eða tenginguna við Kringluna. Hellulagið ætti að endurspegla þetta sameiginlega rými fyrir alls kyns hreyfanleika og innihalda skýra og en þó ekki uppáþrengjandi aðgreiningu á umferð ökutækja þar sem þörf krefur.



✓ Aðgerðir

■ Hellulögn - Torg



■ Mosaic hellulögn - vistgötur



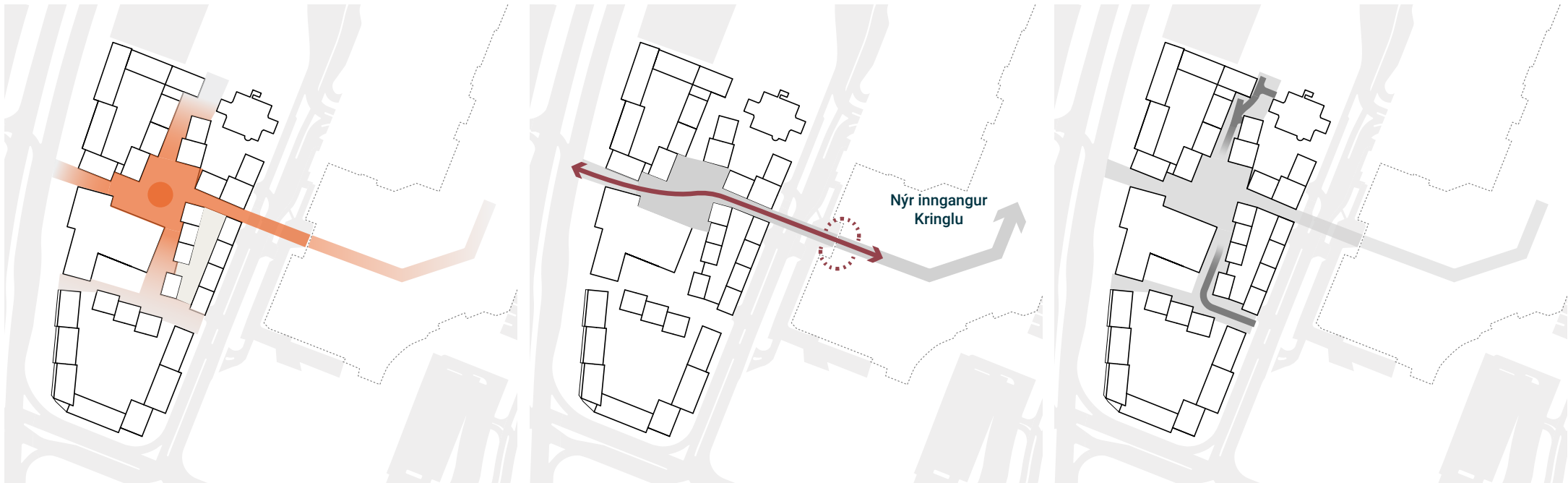
■ Tengningar hellu- og steinlagna



✗ Óheimilt

Hellulögn ætti ekki að hafa of mikinn litamun/ andstæður í litavali til að forðast of miklar andstæður sem valda truflun og ringlun vegfarenda.

Göturýmið

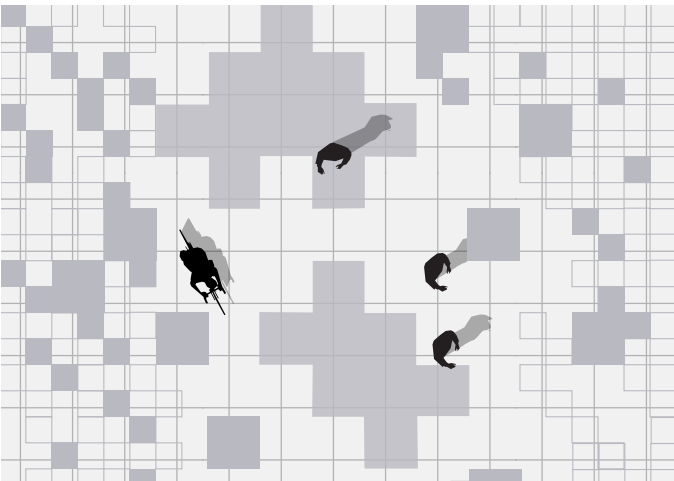


Hellulögn sem sameinar sameiginlegt rými fyrir alla á staðnum

Að lengja og endurtúlka gangstéttina / gólfið í Kringlunni

Fínleg aðgreining á gangandi vegfarendum og bílum með litatónum og mýnstrum

✓ Aðgerðir



Einkennandi mýnstur í gólfi Kringlunnar notað sem viðmiðun en ekki sem bein samþætting



Göturýmið

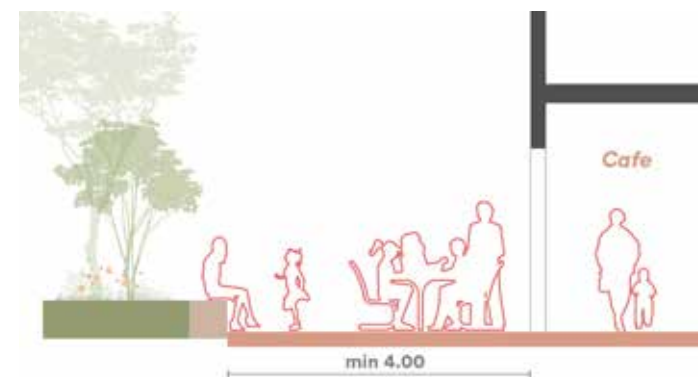
Jaðarsvæði við torg og götur

Græn svæði gera kleift að skapa rými fyrir almenningsnotkun eða auka friðhelgi með gróðri og skörpum bríkum á jöðrum. Í kringum jarðhæðir atvinnuhúsnæðis eru þessir bríkur og brúnir ætlaðir til að leyfa fólki að sitja. Í kringum jarðhæðir íbúða er randsvæði með gróðri mikilvægt til að skapa friðhelgi einkarýmis íbúa.

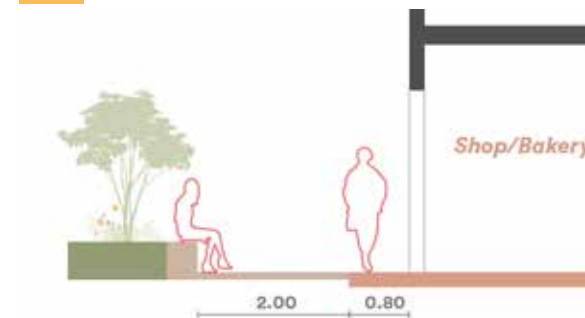
Dæmigerð snið

Dæmi til hliðsjónar

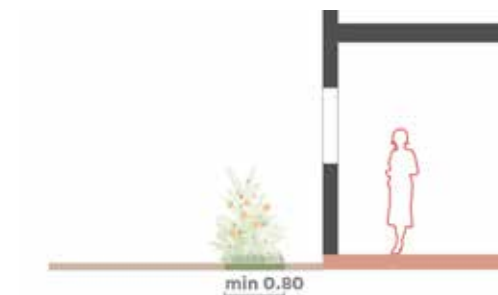
Atvinnuhúsnæði - mörk útisvæðis við torg



Atvinnuhúsnæði - mörk útisvæða við meginleið



Randsvæði með gróðri meðfram íbúðum
(0.80-2.50 m)



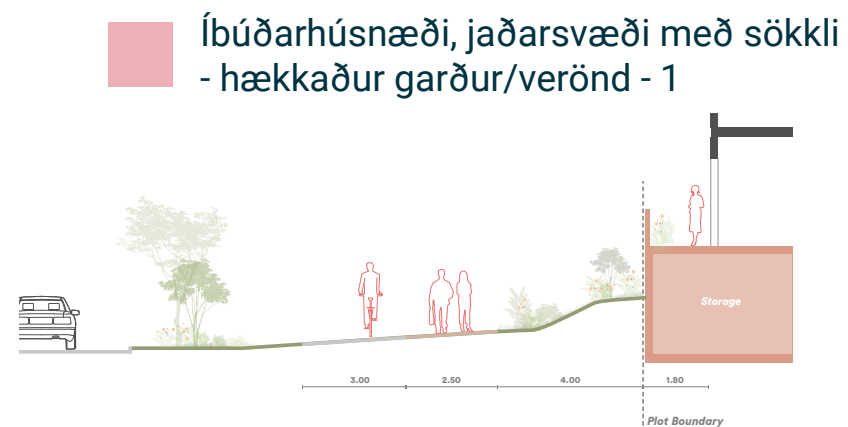
Göturýmið

Ytri jaðarsvæði

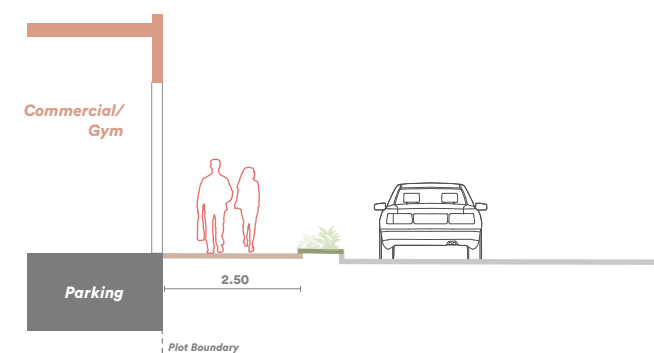
Jaðarsvæðin sem snúa að aðalgötum umhverfis svæðið leika sér með hæðarmun og gróðursettum rýmum til að skapa hljóð- og næðissíu meðfram götunum. Eftir landslagi munu sumar íbúðir hafa upphækkaða jarðhæð. Hæðarmunur á gangstéttum og íbúðum getur einnig skapað milda sjónræna stuðpúða að og frá einkarýmum.



Dæmigerð snið



Atvinnhúsnæði jaðarsvæði - Kringlugata - 2



Íbúðarhúsnæði, jaðarsvæði með sökkli - 3



Dæmi til hliðsjónar



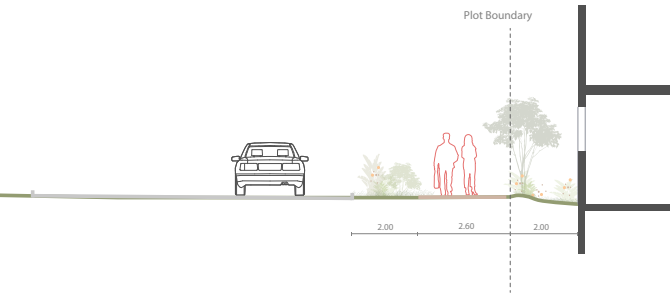
Göturýmið

Ytri jaðarsvæði

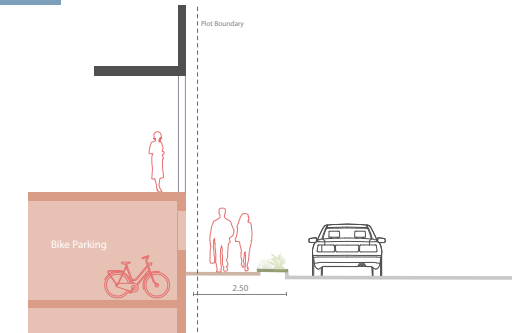


Dæmigerð snið

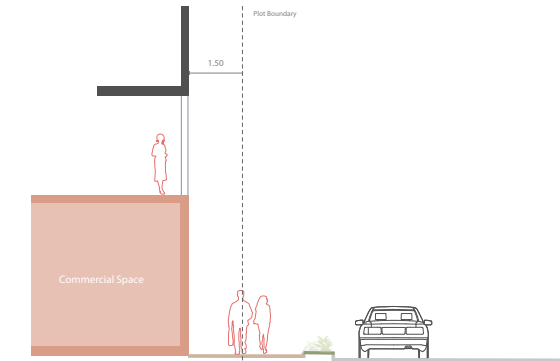
Íbúðarhúsnæði, jaðarsvæði með sökkli - 4



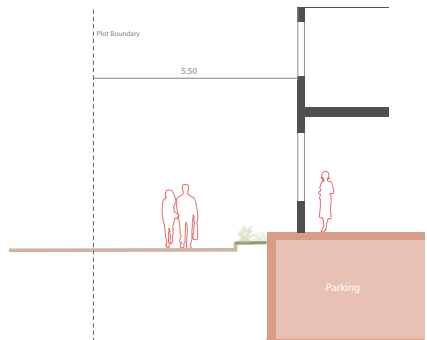
Íbúðarhúsnæði, jaðarsvæði með sökkli - 5



Atvinnuhúsnæði jaðarsvæði - 6



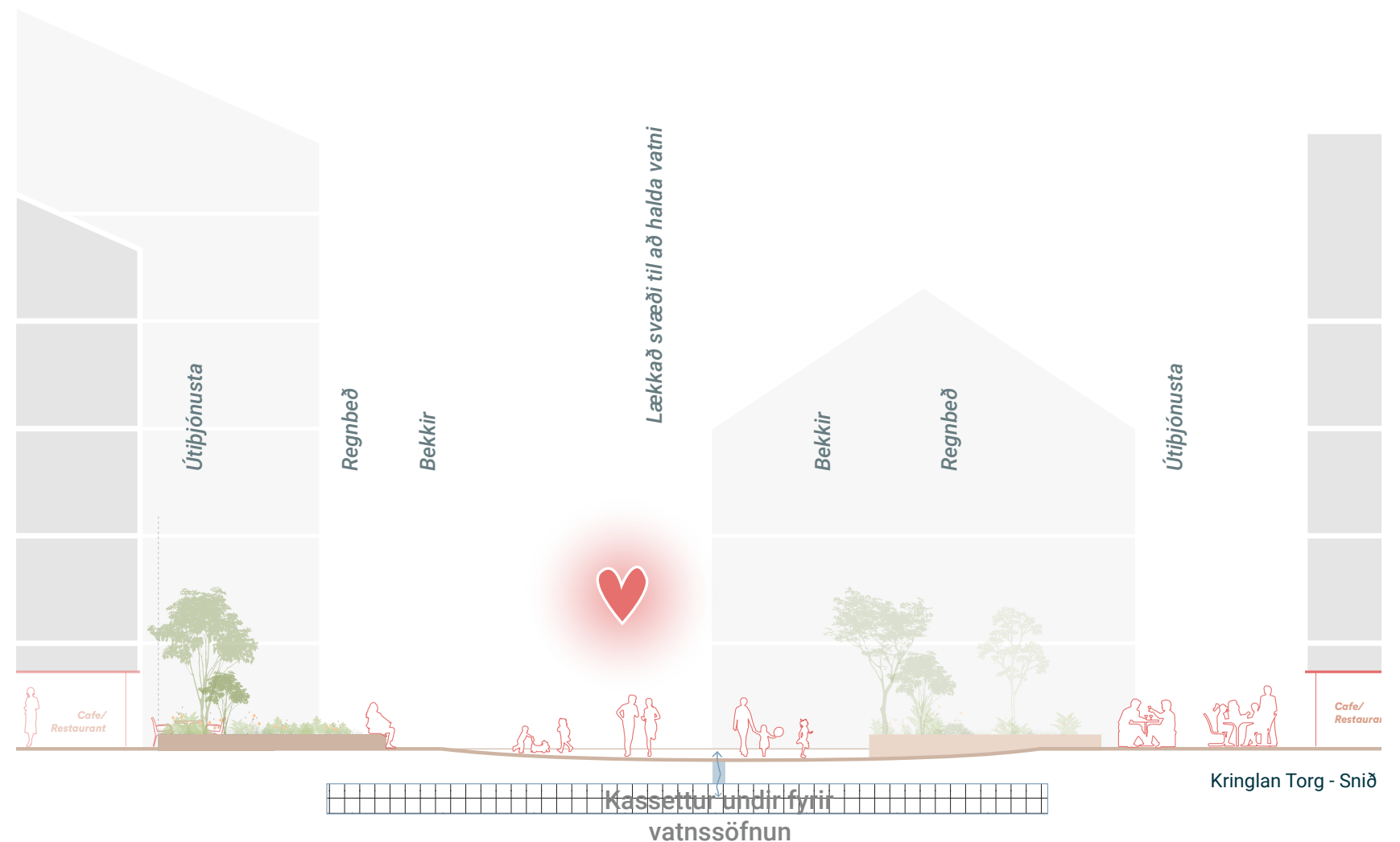
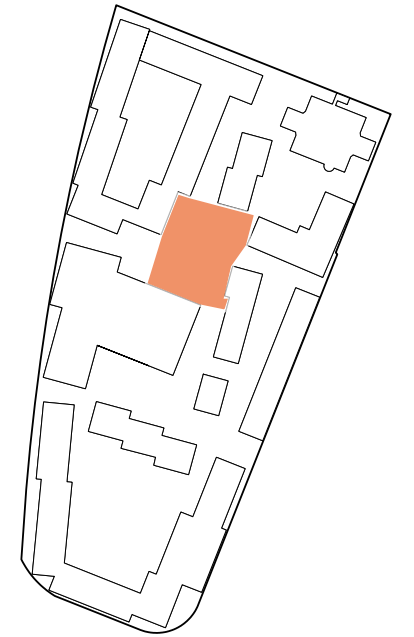
Íbúðarhúsnæði, jaðarsvæði með sökkli - 7



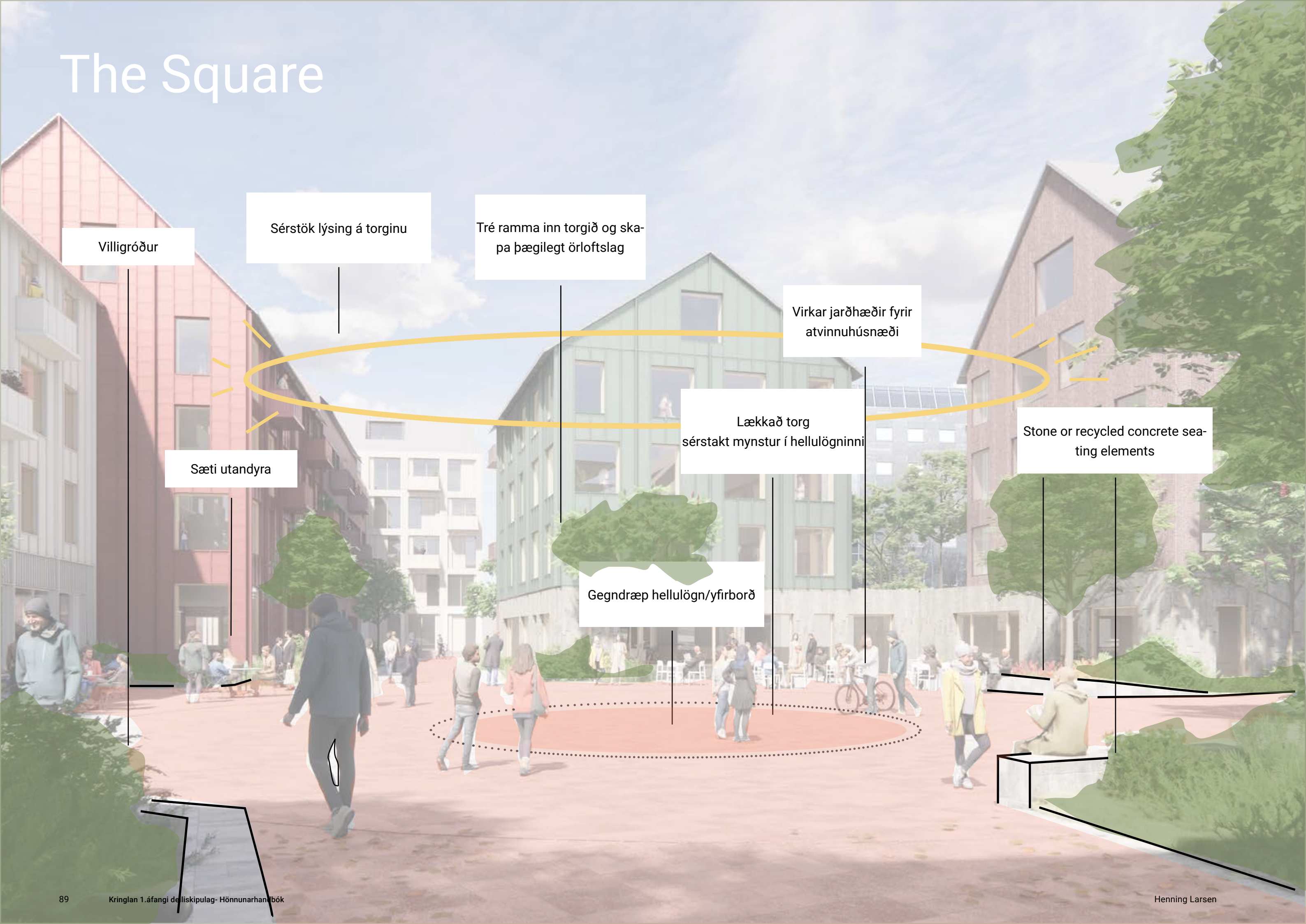
Torgið

Staður til að safnast saman

Torgið er hannað til að skapa þægilegt torg þar sem fólk getur hist og notið, með því að bjóða upp á virka jarðhæð og vel staðsett útirými í tengslum við þær. Miðjan er innrömmuð af gróðursettum svæðum á jaðrunum, sem gefur einnig skýra skiptingu á almenningsrými og einkaaðgangi að byggingum. Torgið tengist einnig Menningarhúsinu og hæðarmun þess á norðurhliðinni. Miðrými torgsins er lækkað og með gegndræmpu yfirborði til að stjórna vatni í kassettur og drenlagnir undir svæðinu. Hvað varðar umferð á torginu þá er það sameiginlegt rými fyrir gangandi, hjólandi og akandi umferð, en merking þess á yfirborði er látlaus.



The Square



Villigróður

Sérstök lýsing á torginu

Tré ramma inn torgið og skapa þægilegt örloftslag

Virkar jarðhæðir fyrir atvinnuhúsnæði

Lækkað torg
sérstakt mynstur í hellulögninni

Stone or recycled concrete seating elements

Sæti utandyra

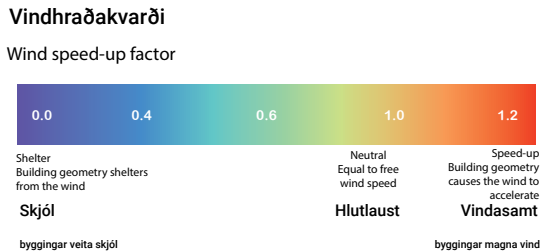
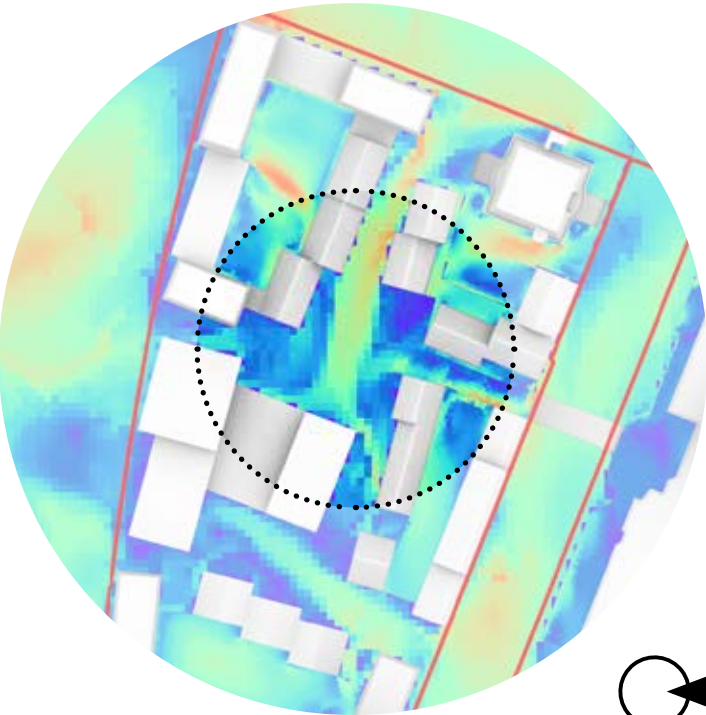
Gegndræp hellulögn/yfirborð

Torgið

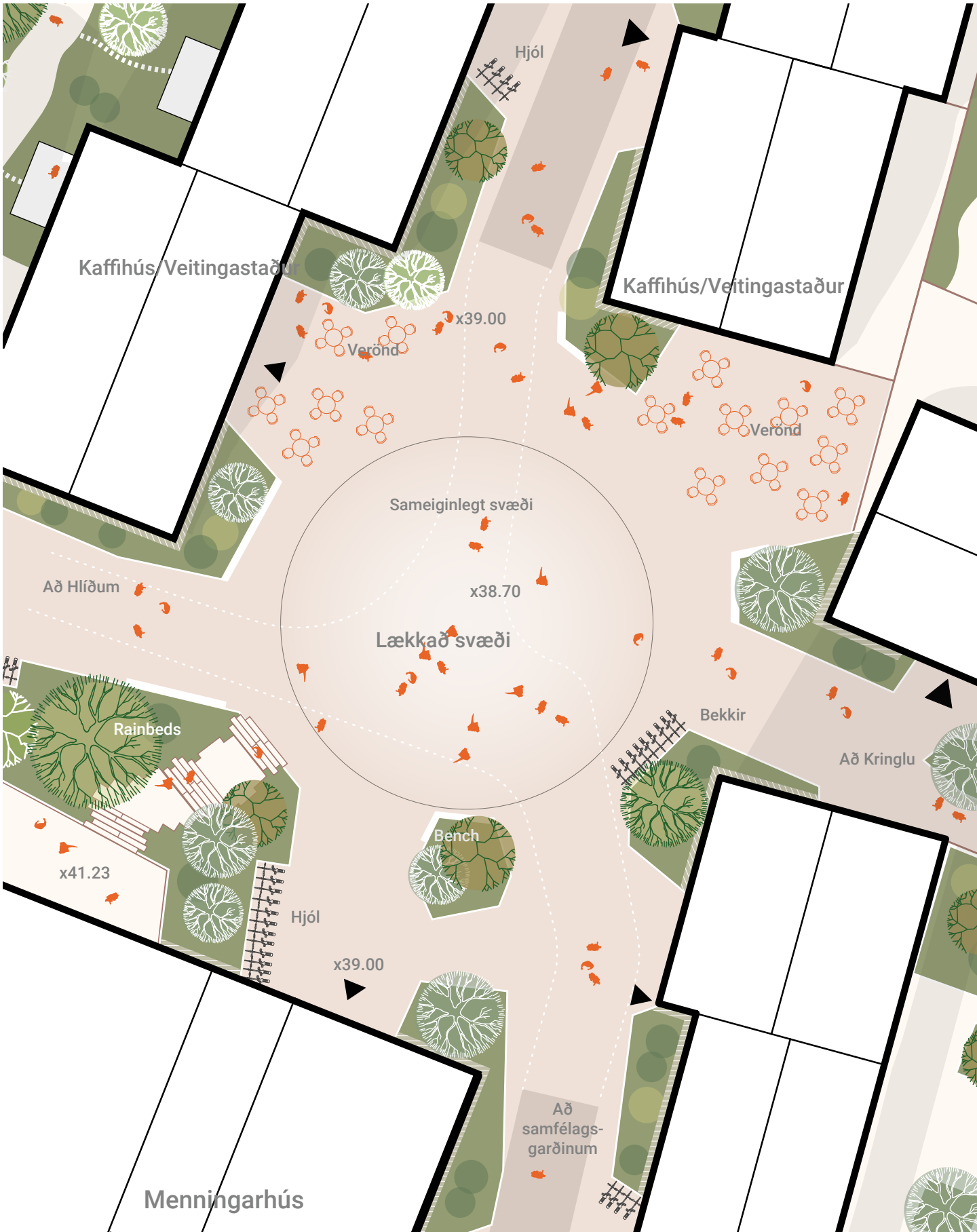
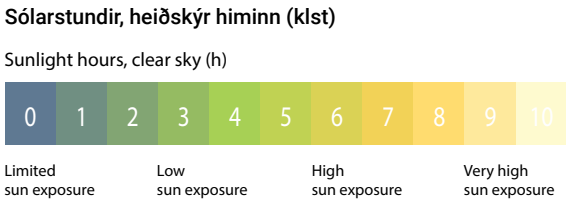
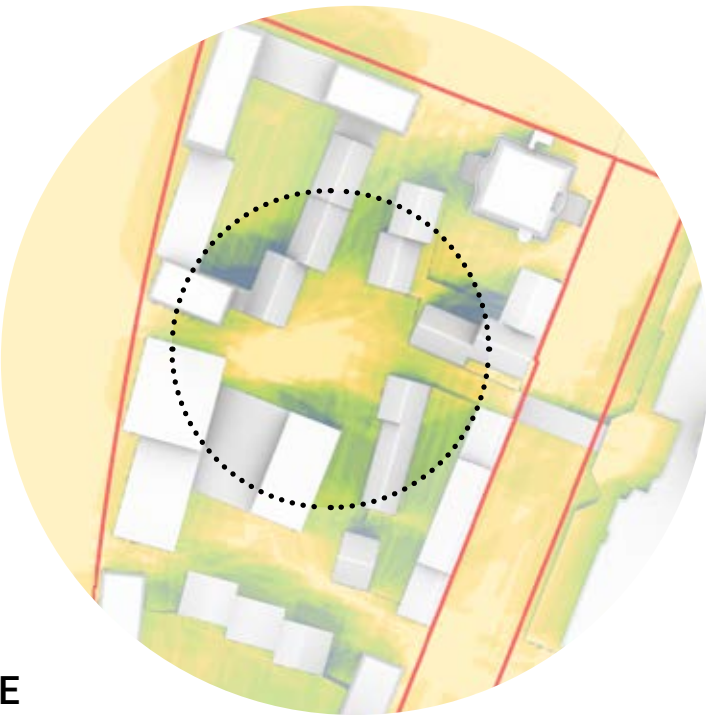
Staður mótaður af örloftslagi

Skipulag þessa torgs er einnig í samræmi við kröfur um örloftslag til að veita notendum þægilegt útirými, bæði á veturna og sumrin. Byggingar og gróðursvæði eru staðsett þannig að þau auka þægindi og draga úr vindgöngum á torginu. Norðurhluti torgsins býður einnig upp á mjög sólríkt og vel varið svæði fyrir vindi á jarðhæðum. Gróðursetning ætti að vera í samræmi við heildarmynd götumyndarinnar, hvað varðar tegundir, útlit, viðhald og jarðvegskröfur.

Vindrannsóknir - Frá austri



Sólrannsóknir - Sumarsólstöður



Kringlan Torgið - g

Torgið

Efnisval

Yfirborð torgsins ætti að vera með steini/hellum í heild sinni, með því að nota staðbundna steina, og einnig að gefa tengingu við gangstéttina/gólfið í verslunargötu Kringlunnar, án þess að vera bókstaflega eftirlíking af því. Miðsvæði torgsins ætti einnig að vera dregið fram, í fyrsta lagi með því að lækka það og í öðru lagi með því að hafa annað mynstur á gangstéttinni.



Virkni

Torgið er umkringgt viðskiptarýmum sem eru hvött til að nota útirýmið sem kaffihús eða veitingastaði. Bekkir á milli gróðursvæða geta boðið upp á rými fyrir fólk til að safnast saman í litlum hópum. Hægt væri að halda tímabundna viðburði utandyra öðru hverju, eins og flóamarkaður, sameiginlegir kvöldverðir eða litlar listasýningar.



Kantar og útigögn

Brúnir gróðursettra svæða meðfram torginu ættu að vera að mestu leyti harðar brúnir, úr steini eða, ef íhugað er að gera þær úr steinsteypu, ættu þær að vera úr endurunninni steinsteypu.



Gróður

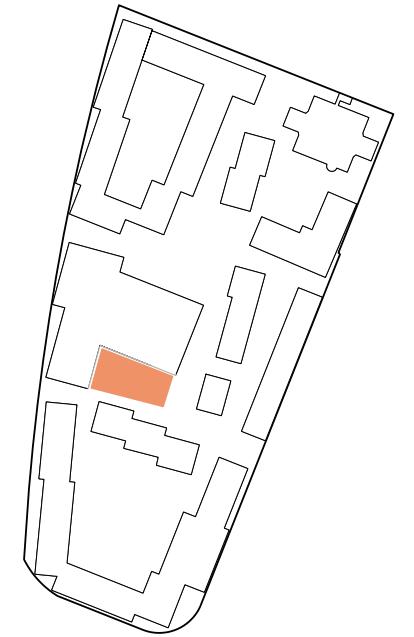
Gróðursetningin í kringum torgið og götmyndina almennt er innblásin af villtri gróðursetningu í kringum Reykjavík, með háu grasi og runnum og villtum blómum. Við mælum með um 15 trjám í kringum torgið og tegundirnar ættu að vera „innfæddar“ eða náttúrulegar á Íslandi. Lágplönturnar ættu að fá að vaxa villtar í nokkra mánuði á ári.



Samfélagsgarðurinn

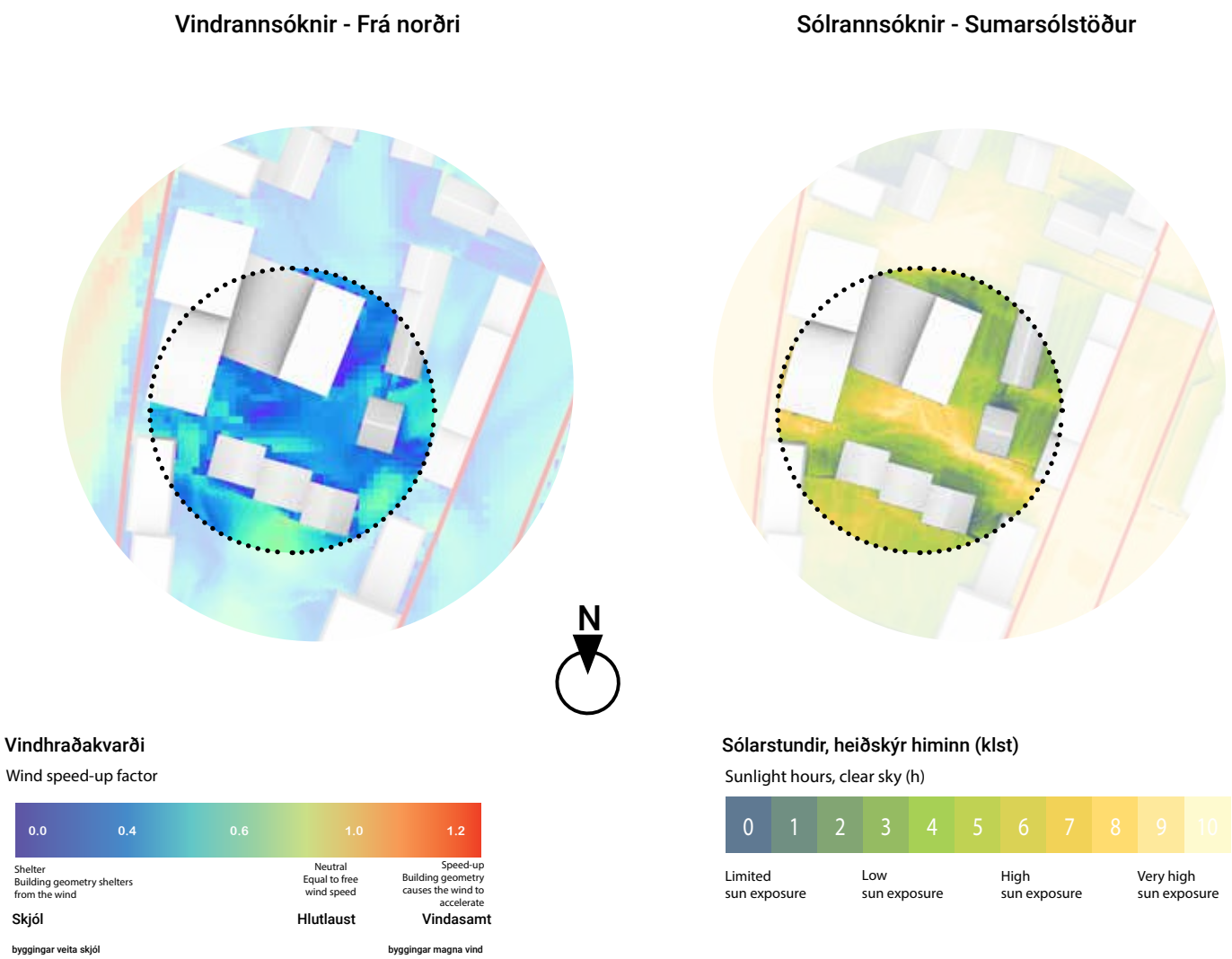
Staður til að tengjast

Samfélagsgarðurinn býður upp á virkt og þægilegt rými með að hluta þrepaskiptu landslagi í brekku sem gæti hýst sameiginlega garðyrkju og verönd fyrir menningarhúsið, vel staðsett í suðri. Þrepaskipt svæði, brekka með gróðursettum tröppum og setsvæðum, ramma inn efri almenningsveröndina til að auka tilfinninguna fyrir nálægð við bæði íslenska náttúru og um leið tilfinningu fyrir staðbundinni garðyrkju.



Kringlan Samfélagsgarður - Snið

Samfélagsgarðurinn



Kringlan Samfélagsgarður - grunnmynd

Henning Larsen

Samfélagsgarðurinn

Efni

Verönd og setusvæði geta verið úr viðareiningum eða endurnýttum steineiningum. Tröppur ættu að vera úr hörðu efni (steinum eða endurunninni steypu). Gróðurbeð á veröndunum og við tröppur / hæðarbreytingar geta verið úr tré. Nokkrir malarstígar gætu verið dreifðir á gróðursvæðum sem þrepast upp í halla í landslagi.



Virkni

Til að tengjast menningarhúsinu ætti samfélagsgarðurinn að bjóða upp á fjölbreytta viðburði tengda byggingunni, eins og verönd fyrir tímabundnar atburði svo sem matarviðburði og garðyrkju í borgarhverfi. Hægt væri að halda sameiginlegan kvöldverð á sumrin. Þrepin upp að verönd og inngöngum ættu að innihalda nokkra staði til að slaka á, leggjast niður eða sitja á milli trjáa eða plantna.



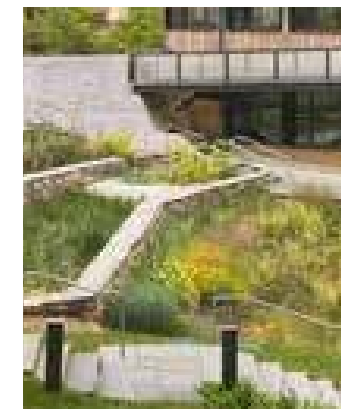
Kantar og útigögn

Brúnir gróðursvæðisins sem þrepast upp geta verið úr ýmsum þáttum, endurunninni steypu, stórum steinafgöngum, tré eða cortenstáli. Húsgögn innan gróðursetta þrepaskipta svæðisins ættu að vera varanleg. Húsgögn á veröndinni sem tengir menningarhúsið ættu að vera sveigjanleg eða færanleg.



Gróður

Gróður ætti að færast frá villtum plöntum í götummyndinni yfir í meira grænmeti, kryddjurtir eða plöntur sem geta verið hluti af samfélagslegri garðyrkju eða landbúnaði í þéttbýli á sumrin. Tegundirnar ættu að vera „innfæddar“ eða hafa náð náttúrulegan uppruna á Íslandi.



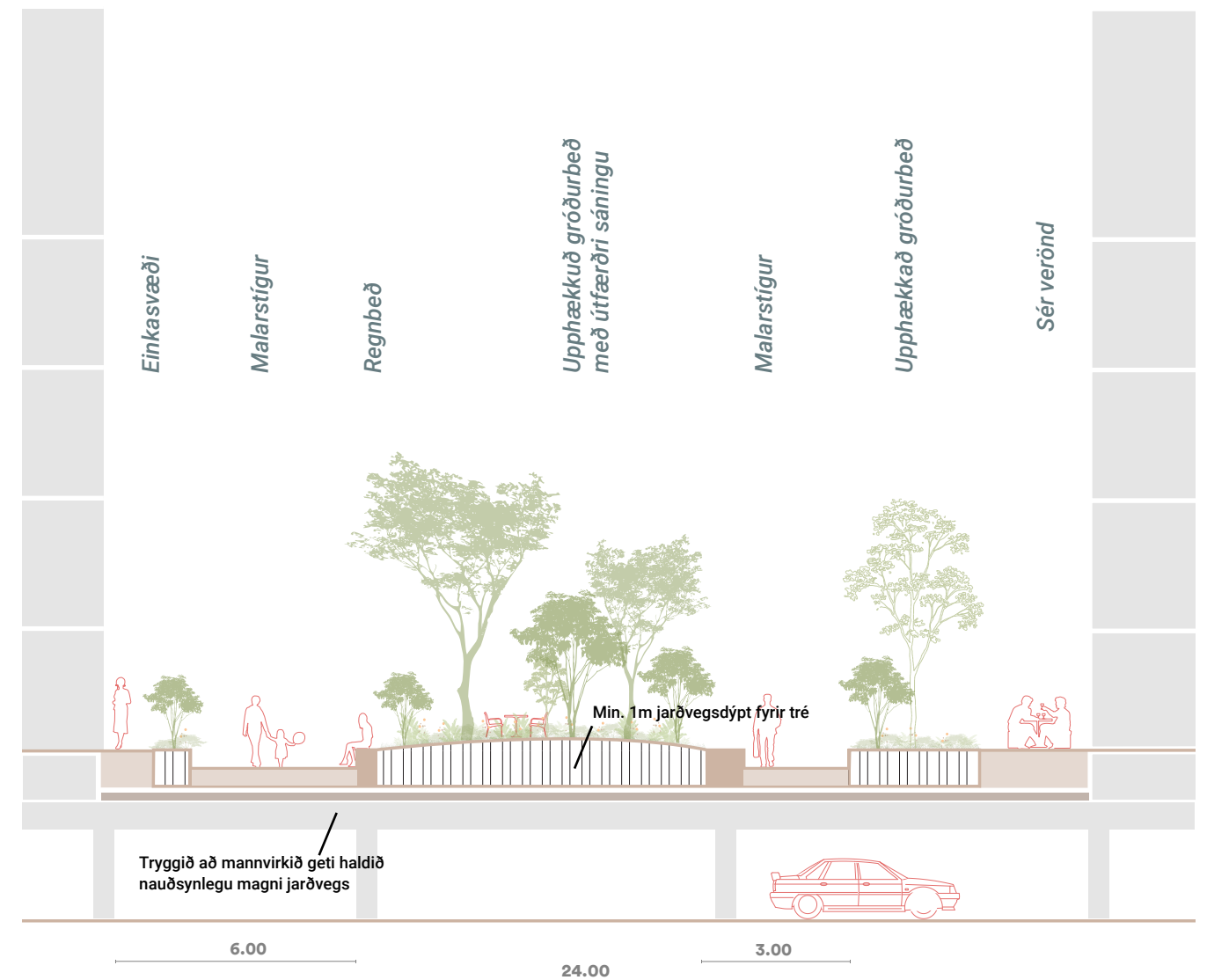
Inngarðar

Ávaxtagarðurinn

Garðarnir eru eins og stór sameiginlegur garður, með sömu tegund af afþreyingu og plöntum og í venjulegum Reykjavíkurgarði. Hér geta börnin leikið sér á leikvöllum, á meðan foreldrar hittast í gróðurhúsunum til að rækta eða borða saman kvöldmat. Hægt er að grilla og sameiginlegu gróðurhúsin bjóða upp á stærri samkomur, hvort sem um er að ræða afmæli eða jólasamkomur. Í garðinum er hægt að tína ber, ávexti og grænmeti. Garðarnir geta orðið að sameiginlegum samkomustað.

✓ Aðgerðir

- Tegund gróðursetningar í garðinum gæti þurft næringarríkari jarðveg með áburði.
- Jarðþykktin ætti að vera í samræmi við tegund og stærð gróðurs.
- Tegundirnar sem valdar eru ættu ekki að vera ágengar.



Inngarðar

Gróður

Garðurinn sem samkomustaður og sameiginlegt rými er þema garðanna. Hér eru tegundirnar ávaxtatré og -runnar ásamt mismunandi blómstrandi runnum og fjölærum plöntum. Tegundirnar ættu að vera „innfæddar“ eða náttúrulegar á Íslandi. Hver garður ætti að hafa að lágmarki 50% gróðursett yfirborð, tré ættu að hafa að lágmarki 1 m jarðvegisdýpi og 20 m² gróðursett yfirborð ef þau standa ein og sér og 10 m² ef þau eru í hópum með 3 eða fleiri trjám.



Malus domestica



Prunus avium 'Stella'



Prunus padus



Sorbus koehneana



Syringa vulgaris



Ribes rubrum



Ribes nigrum



Ribes uva-crispa



Potentilla fruticosa



Spirea miyabei



Malva moschata



Brunnera macrophylla

ATH: Ávaxtaframleiðsla getur verið breytileg eftir ári og árstíð, en blómin geta blómstrað.

Inngarðar

Stígar

Stígar í innri görðunum eru með mismunandi rúmfræði og mynstur, með breytingum á svokölluðu „brjáluðu gangstéttarmynstri“. Gangstéttarbrúnirnar, ásamt beðum, gætu verið með mól eða malar/gangstéttar blöndu sem smábreytist. Minni stígarnir, sem liggja að einkainngangi, ættu að vera sveigðir og samþættir gróðursvæðunum, til að skapa mjúka næðissíu og líta út eins og stiklusteinar. Stígarnir ættu að vera hannaðir þannig að þeir séu aðgengilegir öllum.



✓ Aðgerðir

- Stiklusteinar ættu ekki að vera of stórir (hámark 1,2 m langir eða djúpir).
- Aðalstígarnir ættu að vera að lágmarki 1,5 m breiðir og ættu að vera upphitaðir á veturna til að gera þá aðgengilega fyrir alla.

Helstu leiðir að byggingum

Svokölluð „brjáluð hellulögn“ og endurunnin steypa



Aðrar leiðir

Stiklu steinar, stærðir steina/hellna ættu að vera minni en á aðalleiðum.



Inngarðar

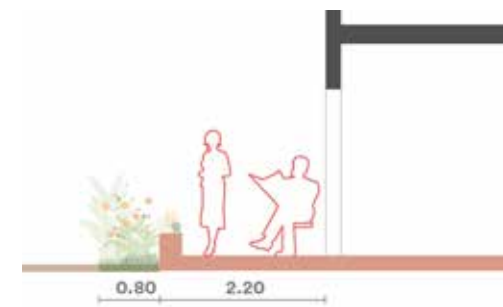
Kantsvæði garðar

Jarðhæðir garðanna eru blanda af inngangi að byggingunum og einkaveröndum. Runnar og háar plöntur gera kleift að skapa þessa umskipti frá sameiginlegum garði yfir í næði íbúðar. Mismunandi brúnir, gerðir gróðursetningar og hæðir ættu að hjálpa til við að skapa þessa síun.

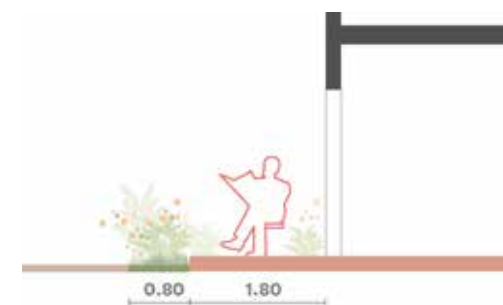


Dæmigerð snið

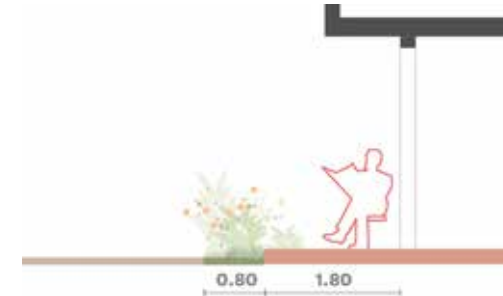
Suður/vestur séreignar verönd



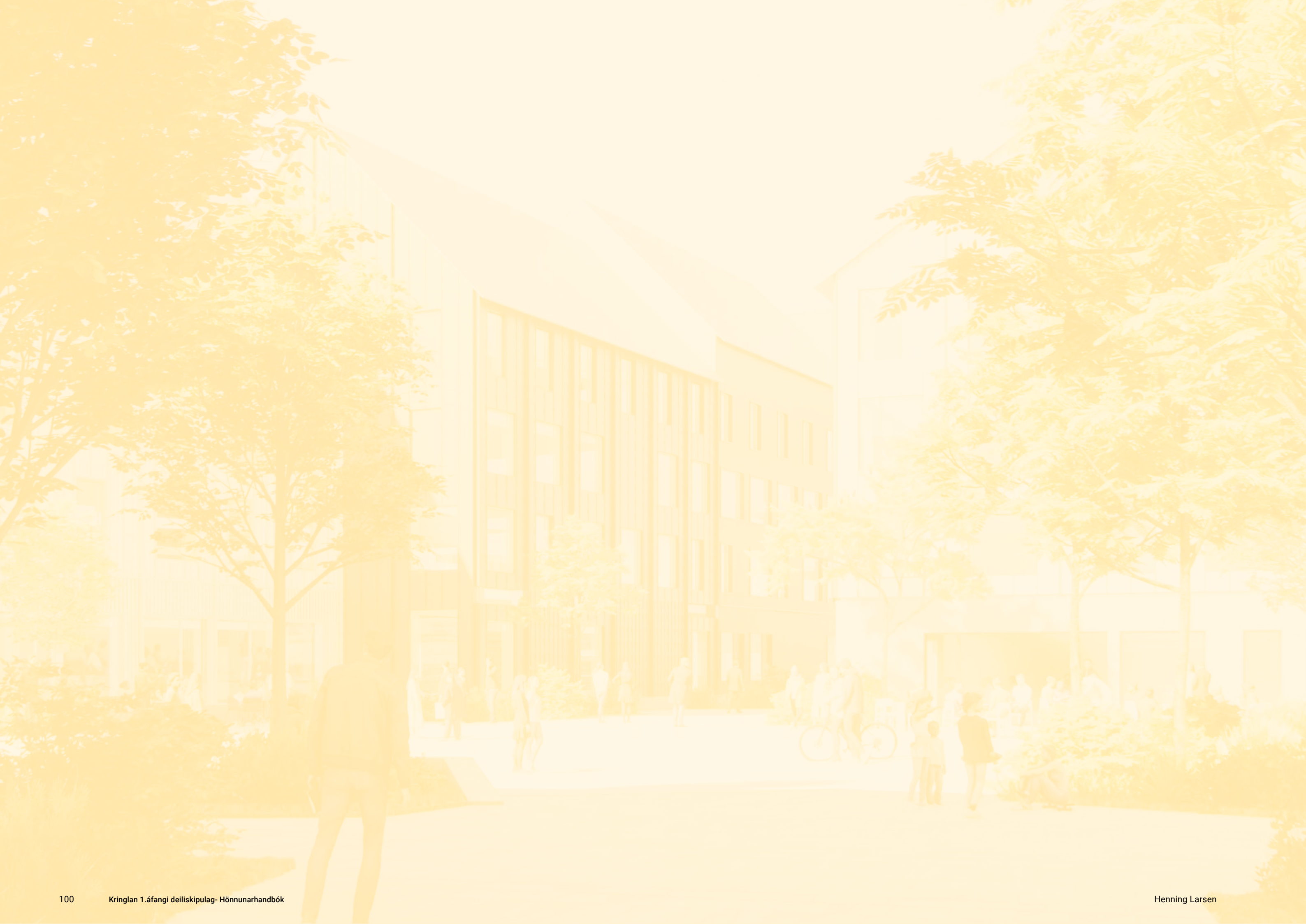
Norður/austur séreignar verönd



C-reitur séreignar verönd







Kringlusvæði 1.áfangi deiliskipulag

Breyting á deiliskipulagi

Greinargerð og skilmálar



REITIR
FASTEIGNAFÉLAG

Ráðgjafar

Henning Larsen /THG
VSÓ
COWI
Vatnaskil
Verkís
Lendager
Örugg

Greinargerð 05.02.2025
Breyting B1 15.09.2025

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	7
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 – uppbyggingarreitir og borgarrými	12
3.3	Gróður og vistlegt yfirbragð	13
3.4	Blágrænar ofanvatnslausnir	14
3.5	Dagsbirtuskilyrði og skuggavarp	14
3.6	Hljóðvist almennt	14
3.7	Blönduð byggð íbúðarhúsnæðis og atvinnustarfsemi	15
3.8	Umferð og aðkomur	15
3.9	Bíla- og hjólastæði	16
3.10	Brunavarnir	16
3.11	List í almenningsskými	16
3.12	Nýjar lóðir og breyting lóðarmörk	16
3.13	Breytingar á núverandi byggingum og kvöðum	16
3.14	Ný göngubrú yfir Kringlugötu	17
3.15	Breytingar á veitulögnum og dreifistöðvum	17
3.16	Tenging skipulagsvæðis við aðliggjandi áfanga rammaskipulags	17
4.	ALMENNIR SKILMÁLAR	18
4.1	Almennt	18
4.2	Hönnun mannvirkja	18

4.3	Mæliblöð og hæðarblöð	18
4.4	Byggingarreitir og áherslur uppbyggingar.....	18
4.4.1.	Byggingarreitir	18
4.4.2.	Áherslur innan lóða skipulagsvæðis	19
4.5	Húshæðir, þök og hæðarkótar	19
4.6	Hámarksstærð byggðar innan uppbyggingarreita	20
4.7	Svalir, svalagangar og sérafnotahutar og kantsónur.	20
4.8	Götuþæð og virkar götuhliðar.....	20
4.9	Aðkoma, inngangar í byggingar og inngarðgarða	21
4.9.1.	Aðkoma innganga frá götuþæð að efri hæðum	21
4.9.2.	Aðgengi í bílajakallara	21
4.10	Útlit, yfirbragð og efnisval bygginga.....	21
4.11	Útlit, yfirbragð og frágangur garðsvæða innan uppbyggingarreita	21
4.12	Yfirborð, gróður og götugögn í göturými	22
4.13	Lýsing í götu- og almenningsrými.....	22
4.14	Skilti.....	22
4.15	Íbúðir	22
4.16	Bílastæði.....	23
4.17	Hjólástæði.....	24
4.18	Bruna- og öryggismál.....	24
4.18.1.	Bruna- og öryggismál - bílajakallara og geymslur	24
4.19	Hljóðvist	24
4.20	Blágrænar ofanvatnslausnir	25
4.21	Úrgangslausnir – geymsla og flokkun sorps	25
4.22	Löftgæði og löftræsing	26
4.22.1.	Löftgæði á skipulagsvæði almennt	26
4.22.2.	Löftgæði og löftræsing í bíla- og geymslurýmum í kallara.	26
4.22.3.	Löftræsing íbúða	26
4.22.4.	Búnaður í byggingum	26
4.23	Kvaðir	27
4.23.1.	Veitur - lagnir	27
4.23.2.	Kvaðir vegna bruna- og öryggismála	27
4.23.3.	Kvaðir vegna atvinnuhúsnæðis.....	27
4.24	Fornleifar	27
5.	Yfirlit uppbyggingarreita	27
5.1	Skilmálatafla – skýringar	27
5.1.1.	Stærðir og íbúðafjöldi	27
5.1.2.	Lóð og nýtingarhlutfall	28
5.2	Sérákvæði reita.....	28
5.2.1.	Lóð A, Íbúðarbyggð	28
5.2.2.	Lóð B, Menningarhús	28
5.2.3.	Lóð C, blönduð byggð	29
5.2.4.	Lóð D , blönduð byggð	29
5.2.5.	Lóð E, blönduð byggð	30
5.2.6.	Lóð F, götu og almenningsrými.....	30
6.	Heimildir.....	31

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. Byggði 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. 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-, 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. Þéttingarhlutfallið 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).
(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 svokallaðrar samgönguhæðar undir öllu Kringlusvæðinu. Ástæður þeirrar 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. 04.07.1995 og 12.10.2012.

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

- Nýr miðbær við Kringlumýrarbraut ásamt greinargerð, samþ. í borgarráði 13.05.1986, 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 20.04.2017.

1.3.5. Samningsmarkmið Reykjavíkurborgar

Um uppbygginguna gilda samningsmarkmið Reykjavíkurborgar á uppbyggingsarsvæðum, m.a. til að tryggja félagslega blöndun og til að stuðla að mismunandi búsetuformi og/eða eignarfyrirkomulagi. Sjá nánar samningsmarkmið Reykjavíkurborgar.

Samkvæmt samkomulagi milli lóðarhafa og Reykjavíkurborgar er gert ráð fyrir að heildarfjöldi leiguíbúðar verði 20%, þar af verði 15% íbúða leiguíbúðir, fyrir stúdenta, Búseta og aldraða og að Félagsbústaðir eigi að hafa forkaupsrétt að 5% íbúða.

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 húsnæði af þessu tagi í borginni og viðkomandi borgarluta. Búast má við að 5% íbúa búi í félagslegu húsnæði 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 kynningarfundir 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.

Í mars 2023, var sett af stað vinnustofa hagaðila með þátttöku Reykjavíkurborgar, Reita og annarra hagaðila, þar sem fjallað var um stöðu og framtíðarskipulag Kringlusvæðisins. Í umræðum kom fram að svæðið einkennist nú af mikilli bílaumferð, miklum fjölda bílastæða á lóð og skorti á grænum svæðum, ásamt takmörkuðu aðgengi fyrir gangandi og hjólandi. Áhersla var lögð á að bæta umhverfisgæði og skapa líflegt borgarumhverfi með fjölbreyttri starfsemi og góðum almenningssrymum, þar sem virkir ferðamátar og Borgarlína tengjast skipulagi. Jafnframt var talið mikilvægt að skipulag væri sveigjanlegt og aðkomu hagaðila tryggð með skýru samráði og verkefnastjórnun. Markmið þessara vinnu miðað af því að deiliskipulags vinnu yrði lokið á grundvelli rammaskipulags, skýra áfangaskiptingu og ráðast yrði í fyrstu umbætur sem munu styrkja ásýnd og aðgengi svæðisins.

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 skipulagslýsingu 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. 123/2010 og reglugerð nr. 90/201. 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.

Skipulagsuppdráttur 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.

1.4.4. Yfirlit yfir ráðgjafa

- Henning Larsen architects /THG arkitektar: skipulagshönnuðir og höfundar að breytingu á deiliskipulagi.
- Henning Larsen architects landslags hönnun
- VSÓ Ráðgjöf: Verkefnalýsing 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. skipulagsuppdraetti.

Núverandi lóðir skipulagsvæðisins eru Kringlan 1, sem er 18.878 m² að stærð, og Kringlan 5, sem er 2.288 m² að stærð, skv. útgefnu lóðarblaði. Lóðunum verður deilt upp í sex aðskildar lóðir: lóð A, B, C, D og E, og F sem verður gata og almenningsrými og aðskilur lóðir. Sjá nánar afmörkun á deiliskipulagsuppdraetti

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 bílplönum. 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 gróið 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 bílajakjallara.

1.5.4. Umferð, almenningssamgöngur og aðkoma

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

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

Aðkoma bílumferðar að 1. áfanga deiliskipulagsbreytingar er 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 og merktar gangbrautir eru yfir götuna á nokkrum stöðum. Norðaustan Sjóvárhúss er göngubru yfir á bílastæðadekk við 2. hæð verslunarmiðstöðvar Kringlunnar, en að öðru leyti eru ekki samfelldar göngu- eða hjólaeiðir innan svæðis deiliskipulagsbreytingar.

Í jaðri svæðisins til vesturs og suðurs er samfelld gönguleið á borgarlandi og þaðan ljósastýrðar gönguleiðir á móts við Listabraut og Hamrahlíð yfir Kringlumýrabraut. Ef frá er talin gangstétt við Kringlugötu er ekki um tengingar frá ytra stígakerfi borgarinnar inn á deiliskipulagssvæðið að ræða.

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 ferðaþörf. Bilferðum 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 yti 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 hjólástíga.

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 skipulagsvæðisins. 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 starfsemin 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 Rauðarárhólts 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 í 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 byggingasögulegt gildi.

Haft var samráð við Minjastofnun Íslands í tengslum við vinnu rammaskipulags Kringlusvæðis. Það er mat MÍ að fyrirbyggjandi húsakönnun sé 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 um 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 nútímakröfur og staðla. Í því samhengi var skoðaður sá möguleiki að skrifstofuhluti byggingarinnar yrði tekinn niður og steypuvirki mögulega endurnýtt í hleðsluveggi eða til annars konar 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 og möguleikum á tónlistar- og öðrum listviðburðum. Byggingin gæti einnig orðið að eins konar 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 nánar fylgigögn: Kringlan 1 endurnotkunaráætlun, uppfært ágúst 2023, unnið af VSÓ; Ástandsmat og burðarvirki Kringlan 1, VSÓ 2024; Álit Minjastofnunar um varðveislugildi bygginga; Húsakönnun Kringlan–Listabraut–Kringlumýrarbraut–Miklabraut; Kringlan reitur B og C, Hringrásarviðmið 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 frárennslislögn sem þjónar vestari hluta Kringlusvæðisins og hluta Leitahverfis, þess hluta sem er vestan við Efstaleiti. Hún tengist frárennslislögnum sem liggja utan deiliskipulagssvæðisins, samsíða Miklubraut, áfram í 1200 mm steinsteypta lögn undir Miklubraut og þaðan í dælustöð við Kirkjusand.

Lögnin liggur fremur grunnt undir yfirborði vestari Kringlugötu í norður að Sjóvá, Kringlunni 5, til suðurs. Hún dýpkar eftir því sem land rís til suðurs. Huga þarf vel að lögninni í öllum framtíðarundirbúningi þegar lækka þarf yfirborð Kringlugötu vegna fyrirhugaðra framkvæmda og brúunar götu frá skipulagsvæði yfir í verslunarmiðstöðina Kringluna. Gert verður ráð fyrir að lækka yfirborð götu við Sjóvá og við húsið A1 á lóð A, sjá nánar skipulagsuppdretti og 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 kostnaðarmat á þeim framkvæmdum þótti umfang, röskun og kostnaður 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 frárennslisáætlun sem unnin var fyrir svæðið kemur fram að afrennslis vegna úrkomu með 100 ára endurkomutíma, sem stendur í sex klukkustundir, muni ekki auka álag á nærliggjandi fráveitukerfi af völdum þeirrar uppbyggingar sem fyrirhuguð er á reitnum, miðað við það sem nú er þar. (VSÓ, Kringlureitur 1. áfangi. Frárennslis- 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 mannbert 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 grágrýti 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, 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 um 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 vitað hversu hratt grunnvatn rennur frá svæðinu og því ráðlegt að hanna ofanvatnslausnir aðallega með tilliti til aukinnar uppgufunar og geymslu vatns, 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 greiningar benda til þess að æskilegt væri að miðla afrennslis af þéttum flötum til grænna svæða en umframvatni í flóðtoppum af þéttum flötum væri miðlað til fráveitukerfis Veitna. Samkvæmt niðurstöðu útreikninga á útfærslum ofanvatnslausna á skipulagssvæðinu er áætluð heildar holrým fyrir blágrænar lausnir um 1.000 m³. Það er meira en áætlað langtímaálag miðað við 100 ára endurkomutíma og 6 klst. varanleika, 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 fráveitukerfið.

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 fimm 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 mæliblaði 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 töluverðu af gömlu mýrinni (Kringlumýri), sem var ræst fram um miðja síðustu öld. Þar eru nokkur stór mannvirki með tilheyrandi gatnakerfi, gangstéttum og stórum malbikuðum bílaplönum/bílastæðum. Runna- og trjágróður er á afmörkuðum svæðum eða í þeim meðfram húsum, við innganga og við bílastæði og götur, ásamt samfelldri mjórri grasflöt í jaðri suðvesturhluta 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. Lítið hlutfall trjáa og runna nýtist fuglum í fæðuleit, aðallega reynitegundir, toppar og selja. Eingöngu varð vart við nokkra fugla á lóð leikskólans, líklega þrasta. 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, en 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 stóráuknu 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 á flóru íslenskra tegunda en nú er, en einnig á garðplöntur sem mynda blóm og ber og laða til sín skordýr og fugla. Þá er gert ráð fyrir að annað smádýralíf, örverur, sveppir og annað lífríki byggist upp innan reitanna, m.a. í jarðvegi. Hugað verður vel að jarðvegi og jarðvegisdýpt, sem 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 Verkís 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 úrgangsmyndun 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-ig. 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-ig.

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) (Verkís)

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 byggir m.a. á stefnu umhverfis- og auðlindaráðherra í úrgangsmálum. (Stjórnarráð Íslands, 2021)

Leggja þarf áherslu á að lágmarka eins og kostur er úrgang og sóun á öllum stigum skipulags, hönnunar og uppbyggingar, í samræmi við hugmyndafræði hringrásarhagkerfis og leiðbeiningar þess efnis. Undir það fellur m.a. 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, sem og stefnumörkun stjórnvalda í hringrásarhagkerfinu og markmiðum sem sett eru fram í *Vegvísí 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 hafa verið skoðuð í tengslum við tillögu að breytingu á deiliskipulagi og lögð er áhersla á sjálfbæra nýtingu og meðhöndlun vatns innan skipulagssvæðis.

1.13.1. Vatnsnotkun

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

1.14 Orkunotkun

Fyrirkomulag byggðar og dýpt húskroppa hámarkar dagsbirtu inn í íbúðir og dregur þannig úr lýsingarþörf. Notaðir verða sjálfbærir orkugjafar til upphitunar, 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. Samkvæmt skilmálum verða græn þök á um 3.000 m² af þakflötum. Græn þök hafa lægra 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 byggingareglugerð gerir ráð fyrir. Að lokum er gert ráð fyrir vélrænni loftræsingu í stórum hluta íbúða á svæðinu, en krafa er um að varmaendurnýjun loftræsingar sé að lágmarki 80%.

Stefnt er að því að orkusparandi aðgerðir dragi umtalsvert úr losun CO₂ umfram lágmarksaðgerðir skv. byggingareglugerð. Gerð var orkuáætlun þar sem reiknuð er grunnorkuþörf svæðisins og settar fram tillögur að orkusparandi aðgerðum og hvernig þær draga úr kolefnislosun. Í orkuáætlun má sjá leiðbeinandi töflur með tillögum varðandi einangrun útveggja og glerja sem stuðla að orkusparnaði. Þær aðgerðir sem nefndar eru hér að ofan, þ.e. græn þök, tvöfalt loftfyllt gler og varmaendurnýting í loftræsikerfum, eru bindandi fyrir skipulagið.

Utanhússlýsing og lýsing í sameiginlegum rýmum, svo sem í bílajakjöllurum, verður með hámarks nýtni og orkusparandi LED-lömpum. Við lýsingu verður eingöngu notast við lampa sem hleypa engu ljósi upp á við, eru sparneytnir og draga úr ljósmengun. Dregið verður úr lýsingu eftir miðnætti og mögulega verður lýsingin „snjöll“, dagsbirtustýrð, og með hreyfiskynjurum sem auka birtu þegar fólk á leið um upplýst svæði. Lýsingarhönnun utanhúss er hugsuð til að tryggja íbúum og gestum öruggt og þægilegt umhverfi, hámarka orkunýtni, upphæfja 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 áherslu á skjólgóða garða, sterkt nærsamfélag og að 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 seilingarfarlægð.

- Á skipulagssvæðinu verði fjölbreytt, vandað og vistvænt búsetu- og atvinnuumhverfi með félagslega fjölbreytni, umhverfisvænan lífsstíl, lýðheilsu og lífsgæði að leiðarljósi.
- Íbúðir verði fjölbreyttar að stærð og gerð og bjóði upp á félagslega blöndun í samræmi við húsnaðisstefnu og áætlanir borgarinnar.
- Áhersla verði lögð á hágæða almenningssými og borgarmiðað gatnakerfi fyrir fjölbreyttan ferðamáta.

- Byggð móti umgjörð um skjólgóð og sólrik garð- og dvalarrými og örugg, vistleg göturými.
- Gott samhengi verði við nærliggjandi borgarumhverfi og nýtt 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 líflegt 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 þeim 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. áfanga*.

Breyting 1. áfanga gerir ráð fyrir verulegum breytingum á gildandi deiliskipulagsáætlunum varðandi helstu skipulagsatriði, s.s. byggðarmynstur, húshæðir, samgöngukerfi, landnotkun, nýtingarhlutfall, bílastæðafjölda, lóðaafrörkun 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 samræmi við ákvæði skipulagslýsingar. Eftir ítarlega úttekt og heildarskoðun þeirra framkvæmda var það metið svo að þær aðgerðir myndu ekki þjóna heildarhagsmunum verkefnisins, hvorki til lengri né skemmri tíma. Þetta var metið út frá umhverfislegum, skipulagslegum og fjárhagslegum forsendum.

Of mikið rask hefði orðið vegna þeirra framkvæmda á svæðinu og kringum það, sem hefðu m.a. víðtæk áhrif utan skipulagsvæðisins, með tilheyrandi lokun og skerðingu á samgönguleiðum. Þetta hefði einnig í för með sér mikið ónæði fyrir íbúa og rekstraraðila verslunar og þjónustu í Kringlunni. Veitur mátu einnig ástand fráveitulagnarinnar gott og áætlaðan endingartíma með fódningu í 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 lögð á að vinna með umhverfisvænar lausnir og minnka kolefnisspor 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. Jafnframt er lögð áhersla á góða götumynd jafnt innan svæðisins sem út á við.

Almennt er gert ráð fyrir íbúðabyggð á öllum hæðum uppbyggingareita að frásíldum uppbyggingarreit B, þar sem áætlað menningarhús mun rísa (sbr. skipulagsuppdraetti). Á svæðinu kringum menningarhúsið og hið miðjusetta torg verður gert ráð fyrir verslun og þjónustu í götuhæð. Í götuhæð er jafnframt gert ráð fyrir inngangi íbúða á efri hæðum og hjólageymslum. Lögð er áhersla á vistlegt og öruggt göturými fyrir fjölbreyttan ferðamáta, þar sem mannlífi og gangandi og hjólandi umferð er gert hátt undir höfði.

3.2 Byggðarmynstur – uppbyggingarreitir og borgarrými

Til grundvallar uppbyggingu svæðisins liggur sú meginhugmynd að styrkja göngutengingar milli byggingareita og aðliggjandi hverfa og skapa vistvænt og mannvænt götukerfi. Innan 1. áfanga deiliskipulagsins er lögð áhersla á að móta vistgötu sem þjónar bæði sem aðkoma fyrir íbúa og gesti og sem samfelld gönguleið milli uppbyggingareita. Vistgatan er hönnuð með forgangi fyrir gangandi og hjólandi, þar sem akstur er heimilaður á forsendum þeirra, með lágmarksaksturshraða og hönnun sem dregur úr gegnumakstri.

Markmið vistgötunnar er að mynda lífandi og vistvænt borgarrými þar sem samspil húsagerðar, gróðurs og yfirborðsefna stuðlar að öruggu og aðlaðandi umhverfi. Gatan tengir helstu innganga bygginganna, inngarða og almenningssvæði og tryggir greiðar leiðir að strætó- og hjólastæðum.

Í heildarsamhengi skipulagsins og framtíðarsýn er gert ráð fyrir að vistgatan verði hluti af stærra neti innan Kringlusvæðis, þar sem hún heldur áfram yfir í 2. Áfanga. Með því yrði tryggð samfella í göngu- og akstursleiðum milli áfanganna og styrkt heildræn ásýnd og vistvæn tenging svæðisins.

Inn og útakstur um vistgöu í 1. áfanga verður frá Kringlugötu milli uppbyggingareita A og C, og leiðir inn að almenningstorgi þar sem mögulegt verður að snúa við eða halda áfram út til norðurs á milli reita D og E þar sem hægt er að snúa aftur við þar sem gata endar í þessum fyrsta áfanga, en mun vonandi tengjast við 2. Áfanga skipulagsins í nánustu framtíð.

Bygðarmynstur nýs skipulags Kringlusvæðis byggist á hugmyndum og rannsóknum á staðhættum, 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 verslunarmiðstöðina Kringluna, með sérstakri áherslu á gæði almenningsrýma. Skipulagstillagan kjarnast að miklu leyti í kringum miðjuset almenningstorg og menningarhúsið í gömlu prentsmiðjunni. Hlutverk þessara þátta er stór liður í eflingu nærsamfélagsins og gefur hverfinu sterk sérkenni og aðdráttarafl.

Menningarhúsið tekur á móti gangandi og hjólandi vegfarendum frá Hlíðarhverfi yfir á Kringlusvæðið. Þar leiðin liggur yfir ljósastýrð gatnamót Hamrahlíðar og Kringlumýrarbrautar, gegnum þröngt stræti við menningarhús sem opnar sig inn á almenningstorgið. Frá torginu liggur gönguás (framlenging Hamrahlíðaráss) gegnum þröngan göturamma sem leiðir yfir nýja göngubrú yfir Kringlugötu og endar í nýjum inngangi verslunarmiðstöðvarinnar Kringlunnar. Þessi tenging mun stórbæta aðgengi gangandi og hjólandi vegfarenda að Kringlusvæðinu og mun að sama skapi glæða nýja hverfið lífi með gangandi og hjólandi umferð.

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 vinkli, þar sem sérstök áhersla er lögð á ásýnd hverfisins, hlýlegt og vistlegt viðmót sem tekur vel á móti fólki og laðar að – í stað undirganga eða stórra umferðarmannvirkja yfir stofnbrautir.

Óreglulegar vistgötur og lægri umferðahraði, með gangandi og hjólandi vegfarendur í forgangi, verða innan hverfisins, innblásnar af eldri byggð Reykjavíkur. Á götuhæð verður heimild fyrir sérmerkt sleppistæði á yfirborði fyrir hreyfihamlaða og vöruafhengingu, nánar útfært í lóðarhönnun. Óhindruð akstursleið sorp- og slökkviliðsbíla skal tryggð 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 vöruafhengingar verslunar- og þjónusturýma fari einnig um bílakjallara.

Vöruafhenging skal þannig staðsett að hún valdi ekki truflun eða óþægindum 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).

Á reitum 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 til að njóta útsýnis og sólar frá efri hæðum bygginga.

Hæðir bygginga eru mestar í jaðri byggingareita 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 upplyftum inngarði og verslun og þjónustu á hluta jarðhæðar.

Á reit E, sunnan við núverandi byggingu Sjóvár, er áætluð ný íbúðarbyggð í bland við verslun og þjónustu á hluta götuhæðar. Á hinu miðjusetta torgi við suðurhlíð menningarhúss er jafnframt einstaklega skjól- og sólríkt útisvæði þar sem íbúar og almenningur geta notið útiveru.

3.3 Gróður og vistlegt yfirbragð

Ein af megin áherslum nýs skipulags 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 fjölæringa. Miða skal við að a.m.k. 80% af trjá-, kjarri- og jurtum samanstandi af viðeigandi innlendum/íslenskum tegundum eða öðrum vistfræðilega viðeigandi 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 lággróður 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 héraðs.

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 rótarkerfi 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 með grassteinum. 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 heildarholrýmud fyrir blágrænar lausnir um 1.000 m³, sem er meira en áætlað langtímaálag miðað við 100 ára endurkomutíma og 6 klst. varatíma, eða um 990 m³ (46 mm jafndreift yfir reitinn). Af því má leiða að lóðin geti í ofangreindum tilfellum afvatnað sig án þess að þurfa að reiða sig á fráveitukerfið.

Í kafla 3.3 *Gróður og vistlegt yfirbragð* eru tilgreindar lágmarksþykktir jarðvegs og fyllingar undir hellulögn, en fyllingar geta jafnframt 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 ofanvatnslausnir 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 lögð áhersla á gæði sameiginlegra garð- og almenningssrýma; að íbúar hafi kost á að njóta útiveru við sem best dagsbirtuskilyrði. Byggingarmassi hverfisins lækkar að menningarhúsi og miðjusettu almenningstorgi, sem er sólríkasti staður hverfisins og öllum aðgengilegur.

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

Gerð er grein fyrir skuggavarpri á jafndægri í mars og september, sem og á sumarsólstöðum í júní kl. 10:00, 13:00, 16:00 og 19:00, auk sólarstunda 1. maí frá kl. 9–17:00 (sjá nánar skýringaruppdætti skipulagsins).

Í fylgigögnum skipulagsins má sjá greinargóða lýsingu á dvalarsvæðum, stærð þeirra og hvernig helstu sólarstundir 1. maí falla innan skipulagssvæðisins (Henning Larsen, Sunlight Hours, 2024).

.

3.6 Hljóðvist almennt

Við hönnun og útfærslu bygginga innan skipulagssvæðisins ber að leggja áherslu á að tryggja viðunandi hljóðvist í samræmi við ákvæði reglugerðar nr. 724/2008 um hávaða. Þar sem fyrirsjáanlegt er að umferðarhávaði frá stofnbrautum geti farið yfir viðmiðunarmörk reglugerðarinnar, kemur til álita að beita undanþáguákvæði 5. gr. Reglugerðarinnar.

Í slíkum tilvikum er áskilið að hver íbúð hafi að minnsta kosti eina hljóðláta hlið þar sem hljóðstig úti fyrir íveruherbergjum er undir mörkum reglugerðarinnar. Æskilegt er að svefnherbergi og önnur íveruherbergi séu hönnuð þannig að þau snúi að hljóðlátri hlið hússins til að draga úr ónæði frá umferð. Jafnframt skal sýnt fram á með hljóðvistarskýrslu að fyrirhugaðar byggingar uppfylli þessi skilyrði áður en byggingarleyfi er veitt. Þetta gildir einnig um skilgreind dvalarsvæði á lóð, þar sem tryggja þarf að hljóðstig sé innan viðmiðunarmarka eða að gripið sé til mótvægisáðgerða.

Með þessum hætti verður unnið að því að tryggja að hljóðvist íbúða og útisvæða sé í samræmi við gildandi reglugerðir og aðbúnaður íbúa verði fullnægjandi þrátt fyrir nálægð við stofnbrautir.

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 skal notast við mótvægisáðgerðir/byggingatæknilegra lausna þar sem viðmiðunarmörk vegna umferðarhávaða nást ekki. 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 aðaluppdráttar.

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.

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 íbúðabyggð 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 eða 2 skv. 4. gr. laga um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald.

Almennt skal taka mið af eðli starfsemi hverju sinni. Hún skal fara eftir lögum og reglugerðum sem um hana gilda og ekki hafa truflandi áhrif á íbúðabyggð, né valda ónæði vegna hávaða, lyktar, umferðar eða annarrar truflunar. Opnartími skal vera hóflegur og aðlagður búsetuskilyrðum.

Ekki er heimil starfsemi sem telst truflandi fyrir íbúa, s.s. næturlúbbar, skemmtistaðir eða aðrar sambærilegar háværar eða mengandi starfsgreinar

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 Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur og metið hvaða staðsetning innan skipulagssvæðisins hentaði best fyrir leikskólastarfsemi. Niðurstaðan er sú að einungis á reit E sé unnt að koma leikskóla fyrir með fullnægjandi hætti.

Á þeim stað eru aðstæður til að uppfylla kröfur um hljóðvist og loftgæði, með nægilegu fjarlægðar- og skjólstigi gagnvart stofnbrautum. Aðrir mögulegir staðir innan svæðisins reyndust ekki uppfylla þessar grunnkröfur um hávaða og mengun. Því er áætluð staðsetning hans á 1. og 2. hæð nýbygginga E4 og E5, sjá betur á skipulagsupprætti. Annar kostur er að koma leikskóla fyrir á neðstu hæðum Sjóvá byggingar. Áætlað leiksvæði leikskóla verður í sameiginlegum inngarði á reit E.

3.8 Umferð og aðkomur

Í skipulagi er lögð 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 fyrrnefndu njóta forgangs. Á götuhæð verður heimild fyrir sérmerkt sleppistæði á yfirborði fyrir hreyfihamlaða og vöruafhendingu, sem verður nánar útfært í lóðarhönnun (sbr. leiðbeinandi staðsetningu á skipulagsupprættum). Óhindruð akstursleið sorp- og slökkviliðsbíla skal tryggð um vistgötu hverfisins.

Á lóðum A, C og E verður inn- og útakstur í bílakjallara frá Kringlugötu. Heimilt verður að gera akstursleið frá núverandi bílakjallara á lóð E (Kringlunnar 5) að bílakjöllurum C og D. Frá bílakjallara á lóð D verður tenging yfir í bílakjallara undir menningarhúsi og þaðan yfir í lóð A. Sjá nánar sneiðmyndir og skýringamyndir skipulagsuppráttanna með yfirlitsmyndum af mögulegum tengingum á milli bílakjallara. Mögulegir rampar í bílakjöllurum skulu vera innan bygginga.

Á lóðum A og D verður aðgengi frá bílastæðakjöllurum upp með stiga og lyftu í inngarða og þaðan um stiga inngarðs að aðalinngöngum. Einnig verður heimilt að hafa beint aðgengi frá bílakjöllurum að stiga- og lyftukjörnum íbúða. Þannig skal stuðla að góðu aðgengi fyrir fólk með skerta hreyfigetu, eldra fólk og fjölskyldur með smábörn.

Á reitum E og C skal vera beint aðgengi með stiga og lyftu frá bílakjallara upp á götuhæð. Heimilt verður að hafa beint aðgengi frá bílakjallara að stiga- og lyftukjörnum íbúða.

Göngu- og hjólaleiðir innan skipulagssvæðis 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 öruggar leiðir gangandi og hjólandi vegfarenda frá Hlíðahverfi og þaðan beina leið um ljósastýrða gangbraut yfir Kringlumýrarbraut. Á móts við Hamrahlíð eru biðstöðvar strætó og gert er 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 með hliðsjón af nálægð við almenningssamgöngur, en endanlegar heimildir bílastæða eru metnar í samgöngumatinu.

Áhersla er á vistvænar samgöngur í samræmi við Aðalskipulag Reykjavíkur 2040. Kringlusvæðið í heild liggur vel að almenningssamgöngum, með strætóstöðvum og, til framtíðar, beintengingu Borgarlínustöðvar við Kringlumýrarbraut og Miklubraut. Á Kringlusvæðinu er kaup á bílastæði valkostur og ekki hluti af íbúðarverði. Þá eru einnig ákjósanlegir möguleikar á samnýtingu bílastæða og gatnakerfis vegna breytilegrar notkunar íbúa, viðskiptavina og starfsfólks í blandaðri byggð svæðisins yfir sólarhringinn og daga vikunnar. Þetta hefur veruleg áhrif á útreikninga á fjölda bílastæða.

Hjólastæði og hjólageymslur verða víðsvegar á svæðinu, s.s. í hjólagrindum í almenningssvæðum á götuhæð (skammtímahjólastæði), sem næst inngöngum húsnæðis. Undir upplýftum inngörðum 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 skýrslu VSÓ, *Samgöngumat 1. áfanga deiliskipulagsbreytingar á Kringlusvæði*, er gerð grein fyrir áætluðum heildarfjölda bílastæða fyrir íbúðir (sjá töflu 8.1, bls. 30) og atvinnuhúsnæði (tafla 8.2, bls. 31). Í töflu 10.1, bls. 32, er að finna niðurstöður bílastæðamats fyrir áfangann í heild.

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

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

3.10 Brunavarnir

Innan göturýmis skipulagssvæðisins er gert ráð fyrir óskertu aðgengi slökkviliðsbíla að björgunarsvæðum. Svæðin skulu útfærð þannig að körfubílar slökkviliðs eigi 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 Kringlumýrarbraut, Listabraut og Kringlugötu krefjast ekki sérstakra svæða fyrir slökkviliðsbíla, heldur verða ofangreindar götur lokaðar ef eldsvoða ber að og nýtast sem athafnasvæði slökkviliðs. Ekki er gert ráð fyrir aðgengi slökkviliðsbíla að inngörðum. Götur innan skipulagssvæðis eru hins vegar ætlaðar til að þjóna slökkviliðsbílum, ef eld ber að við vistgötu.

Aðkoma slökkviliðs verður frá Kringlugötu milli lóða A og C eða að norðan frá 2. áfanga, milli lóða D og E. Mælt er með að hönnuðir kynni sér vel minnisblað úttektar Öruggr verkfræðistofu (2024), sem unnið var fyrir skipulagsgerðina. Þar má sjá nánari útlitun á brunavörnum og öryggi skipulagsins.

3.11 List í almenningssvæði

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

3.12 Nýjar lóðir og breyting lóðarmörk

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 almenningssvæði sem aðskilur fyrrgreindar lóðir. Ytri lóðarmörk haldast óbreytt. Ný lóðarmörk eru sýnd á deiliskipulagsuppdrætti.

Gefin verða út ný mæliblöð með endanlegum lóðarmörkum í kjölfar samþykktar á þessari deiliskipulagsbreytingu.

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 uppbyggingareit 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 nýtast 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 uppbyggingarsvæðis 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 bíl 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 samféluginu því afar mikilvægur.

Við hönnun, efnisval og útfærslu brúar skal hafa hönnunarhandbók til hliðsjónar og gæta samráðs við Veitur.

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 uppbygginguna 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 blágrænna ofanvatnslausna.

Með breytingu lóðamarka 1. áfanga er tekið mið af því að Veitur eigi greiðan aðgang með heimtaugar að inntaksrýmum 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 11 kV háspennustrengir, sem liggja að og frá henni, aflagðir. Tveimur nýjum dreifistöðvum, 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 skipulagsuppdætti og miðast hún 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 endurhönnunar hluta af Kringlugötu. Ef ekki verður farið í að aðskilja kerfin, mun lögnin áfram þjóna svæðinu í óbreyttri mynd. Sverleiki lagnar er talinn nægur til að tengja inn á fráveitukerfi þeirrar þéttingar sem fyrirhuguð er á fullbyggðu Kringlusvæðinu og taka við auknu skólpi. Mótvægisáðgerðir með blágrænum ofanvatnslausnum munu einnig minnka álagið umtalsvert vegna ofanvatns (sbr. mb. Veitur dags. 27.2.2024).

Við breytingu á veitulögnum skal hafa fullt samráð við Veitur áður en til framkvæmda kemur.

3.16 Tenging skipulagssvæðis við aðliggjandi áfanga rammaskipulags

Eins og lýst er í kafla 3.1 *Skipulagshugmynd Kringlusvæðis og deiliskipulagsbreytingar 1. áfanga* verða deiliskipulagsbreytingar fyrir Kringlusvæðið unnar í áföngum á grunni rammaskipulags Kringlusvæðis, skipulagslýsinga 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 nánar uppskiptingu áfanga í rammaskipulagi.

Þó svæði deiliskipulagsbreytingar afmarkist af skipulagsmörkum 1. áfanga er nauðsynlegt að horfa til seinni áfanga, hvað varðar m.a. 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, samhæfingar og mögulegra tímabundinna lausna við áfangaskil.

Líklegt er að uppbygging Kringlusvæðis taki yfir talsvert tímabil og því er brýnt að tryggja fullnægjandi tengingar um hverfið og góða ásýnd þess á meðan uppbyggingu stendur, í vissum tilfellum með tímabundnum lausnum.

Þar til 2. áfanga verður lokið, verður umferð um vistgötu snúið við og ekið inn og út af svæðinu á sama stað við Kringlugötu.

4. ALMENNIR SKILMÁLAR

4.1 Almennt

Skilmálar þessir gilda fyrir 1. áfanga deiliskipulags og uppbyggingaráfanga Kringlusvæðisins. Í áfanganum verður til heildstætt íbúðahverfi með miðjusetu almenningstorgi, áætluðu menningarhúsi og atvinnuhúsnæði með áherslu á verslun og þjónustu.

Mikilvægt er að hönnuðir og framkvæmdaaðilar kynni sér hugmyndafræði og áherslur deiliskipulagstillögunnar. Í 6. kafla er gerð grein fyrir hverri lóð um sig og sérskilmálum eftir því 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 ásjón 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.

Á aðaluppdráttum komi einnig fram samsetning íbúða hvað varðar fjölbreytileika með töflu sem sýnir sundurliðað íbúðabókhald með hliðsjón af kafla 4.15 íbúðir.

Dagsbirtuskilyrði skulu tryggð með hönnun sem miðar að því að flestar íbúðir verði gegnumlýstar eða með dagsbirtu frá fleiri en einni hlið. Þar sem ekki er unnt að tryggja gegnumlýsingu skal huga sérstaklega að staðsetningu glugga og skipulagi nýma til að hámarka birtuflæði. Skuggavarp og birtuskilyrði eru sýnd á skipulagsuppdráttum og greiningu Henning Larsen *Sunlight Hours* (2024).

Huga skal að mótvægisáðgerðum til að uppfylla kröfur um hámarkshljóðstig eftir því sem við á sbr. kafla 3.6 Hljóðvist. (VSÓ, Hljóðvist – Forsendur og niðurstöður, 2024). Dæmi um mótvægisáðgerðir vegna hljóðvistar:

- Íbúðir hafi a.m.k. eina hljóðláta hlið
- einangrunargler í gluggum með misþykkum glerskífum með a.m.k. 2mm þykktarmun á ytra og innra gleri
- nægilega hljóðlútt og öflugt loftræsikerfi skal vera fyrir hverja íbúð sem tryggir næga loftun án þess að opna þurfi glugga

Loftgæði íbúða skulu tryggð með fullnægjandi loftræsingu í samræmi við gildandi reglugerðir. Þar sem við á skal nýta varmaendurnýtingu til að bæta loftgæði og draga úr orkunotkun.

Við hönnun útirýmis á skipulagssvæðinu skal unnið að bættum loftgæðum með gróðursetningu trjáa og gróðurlífs sem dregur úr svífryki, minnkar áhrif frá umferð og stuðlar að vistlegu umhverfi. Við útfærslu ofanvatnslausna skal miða við kafla 3.4 og hönnunarhandbók, og skipulagsuppdrætti

Bílagemyslur 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 samþykkrar 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.

Við útfærslu bygginga skal gæta þess að nægt rými sé til staðar milli byggingarreits og lóðarmarka þannig að unnt sé að leggja lagnir húsa og tryggja viðeigandi kantsvæði fyrir íbúðir á jarðhæðum. Fylgja skal skipulagsuppdrætti og hafa hönnunarhandbók til hliðsjónar við nánari útfærslu bygginga.

4.4.2. Áherslur innan lóða skipulagsvæðis

Að minnsta kosti 50% dvalarsvæða á lóð skal njóta að lágmarki 5 klst. sólar 1. maí.

Við útfærslu bygginga skal gæta þess að nægt rými sé til staðar milli byggingarreits og lóðarmarka, þannig að unnt sé að leggja lagnir húsa og tryggja viðeigandi kantsvæði fyrir íbúðir á jarðhæðum

Lóð A – Gert er ráð fyrir hreinni íbúðarbyggð frá 4–9 hæðum í randbyggðarformi með sameiginlegum og skjólgóðum inngarði, dvalar- og leiksvæðum. Áhersla verður lögð á fjölbreytt útlit bygginga og þakgerða sem mynda heildstætt útlit randbyggðarinnar. 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 menningarhúss. 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 og hjólandi inn á hið miðjusetta borg. Frá torginu heldur svo ásin fram að nýjum inngangi Kringlunnar yfir nýja brú yfir Kringlugötu. Menningarhúsið mun hýsa mögulega starfsemi heilsu- og líkamsræktar, auk þess sem þar getur verið ýmiss konar 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 með stoð- og fylgirýmum byggingar.

Lóð C – Áhersla verður á minni leiguíbúðir með verslun og þjónustu í götuhæð. Upplyftur 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 miðjusetum þakgarði ásamt sameiginlegum þaksvölum íbúa.

Lóð D – Blönduð byggð íbúða með verslun og þjónustu að hluta í götuhæð sem snýr að torgi og vistgötu. Uppbygging verður í formi randbyggðar, 5–9 hæðir. Áhersla verður á skjólgóðan inngarð með góðum dvalar- og leiksvæðum. Lögð verður áhersla á fjölbreytt útlit bygginga sem skulu mynda heildstætt útlit randbyggðarinnar. Byggð er hæst nyrst á lóðinni en lækkar niður að torgi og göturými hverfisins. Hluti götuhæðar sem snýr að torgi verður ætlaður undir starfsemi verslunar og þjónustu. Undir inngarði er sameiginlegur bílastæðakjallari á tveimur hæðum ásamt stoð- og fylgirýmum.

Lóð E – Blönduð íbúðarbyggð með verslun og þjónustu í götuhæð sem snýr að torgi og gönguási. Á reitnum stendur núverandi bygging Sjóvár og nýtist hún áfram sem skrifstofubygging. Heimild verður fyrir a.m.k. 60 barna ungbarnaleikskóla innan skipulagsreitsins og er áætlað að hann verði í götuhæð og 2. hæð bygginga E4 og E5. Annar möguleiki er að ungbarnaleikskólanum verði fundinn staður í núverandi byggingu Kringlunnar 5 á 1. hæð, með stoðrymi og skrifstofu á jarðhæð sem snýr að Kringlugötu. Leiksvæði verður í sameiginlegum inngarði (sjá nánar skipulagsupprætti).

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

4.5 Húshæðir, þök og hæðarkótar

Byggingar innan áfangans verða 4–9 hæðir, en algengastar verða byggingar með 4–6 hæðum. Þakgerð húsa verður nokkuð blönduð og er ýmist um að ræða risþök eða flöt þök.

Salarhæð á götuhæð skal að lágmarki vera 3,5 m. Hæðir ofan 1. hæðar eru áætlaðar um 3,0 m. Heimild verður þó til að stilla af salarhæðir, svo fremi sem uppfylltar eru lágmarkskröfur byggingarreglugerðar og byggingar fara ekki yfir gefna hæðarkóta á deiliskipulagsupprættum.

Heimild verður fyrir stiga- og lyftuhúsum 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 fara yfir þær. Undantekning frá þeim viðmiðum eru einstaka minniháttar byggingarhlutar, tækniúnaður og lyftustokkar sem mega standa upp fyrir uppgefna hæð, enda sé útlit samræmt viðkomandi byggingu.

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

Flöt þök nýbygginga skulu almennt þakin gróðurþekju þar sem því verður við komið. Sameiginleg gróðurhús eða þakskálar eru heimil 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 sérafnatahutar og kantsónur.

Svalir mega ekki standa út fyrir lóðarmörk á jaðri deiliskipulags að undanskildri lóð C, sbr. skýringamynd svalir á skýringamyndum uppdráttar á teikningu nr.04-05.

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

Heimil útkrögun svala er allt frá 0,8m til 1,6 m eftir staðsetningu byggingar. Til að fyrirbyggja að útkrögun svala hafi áhrif á birtuskilyrði íbúða er hægt að grípa til mótvægisáðgerða, s.s. stærri glugga eða óreglulega staðsetningu svala sbr. leiðbeiningar í Hönnunarhandbók

Allar íbúðir skulu hafa svalir eða aðgang að svölum eða sérafnatafli, 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 sérafnatahluta 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 sérafnatafli á jarðhæðum eða í inngangi með háum girðingum, nema á milli íbúða að útvegg.

Sérafnatafletir 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.

Við útfærslu bygginga skal gæta þess að nægt rými sé til staðar milli byggingarreits og lóðarmarka þannig að unnt sé að leggja lagnir húsa og tryggja viðeigandi kantsvæði fyrir íbúðir á jarðhæðum. Fylgja skal skipulagsuppdrætti og hafa hönnunarhandbók til hliðsjónar við nánari útfærslu bygginga.

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

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

4.8 Götuhæð og virkar götuhliðar

Menningarhús og almenningstorg er miðja uppbyggingar 1. áfanga og hvarfast skipulagið að miklu leyti 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 almenningsrýmin lífi. Í götuhæð þar sem stórir dauðir veggfletir gætu myndast skal leggja áherslu á að draga úr einhæfni og bæta ásýnd. Hægt er að nýta gróðurþekju, klifurplöntur, listveggi, létt efnisbreytingar eða önnur úrræði sem stuðla að vistlegu og fjölbreyttu götummynd.

Aðalinngangar bygginga skulu snúa að göturýmum innan skipulagsvæðisins eða inngörðum. Læstar hjólageymslur íbúa skulu vera með aðgengi frá götuæð (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 skipulagsuppdrætti.

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

4.9 Aðkoma, inngangar í byggingar og inngarðarða

4.9.1. Aðkoma innganga frá götuhæð að efri hæðum

Aðalinngangar bygginga skulu vera í götuhæð með þreplaust aðgengi og staðsettir annaðhvort frá inngörðum eða göturýmum sem vísa að miðju skipulagsvæðisins. Inngangar skulu vera vel aðgreindir í úthlið bygginga. Ekki er heimild fyrir aðalinnganga frá Kringlumýrarbraut, Listabraut eða Kringlugötu, en þó er heimilt að hafa aðgengi íbúa þaðan inn í stiga- og lyftukjarna.

Á reit C er gert ráð fyrir upplyftum inngarði. Skal tryggt aðgengi frá almenningssými götuhæðar með tröppum og lyftu og skal sérstaklega huga 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 hreyfihlaðra að aðalinngangi byggingar.

Lóð A - Heimild fyrir bílakjallara á tveimur hæðum. Beint aðgengi skal vera frá bílakjallara upp í inngarða og hönnun uppganganna þannig að fólk kjósi að ferðast um inngarða að og frá bílajöllum, huga skal vel að aðgengi allra og hönnun þeirra útfærð þannig að fólk kjósi að ferðast um þá frá bílkjallara. Einnig verður heimild að hafa beint aðgengi frá bílajöllum inn að stiga/lyftukjörnum. Inn/útkeyrsla verður frá Kringlugötu. Heimild verður fyrir akstursleið frá efri bílakjallara yfir í bílakjallara Lóð B undir menningarhúsi.

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

Lóð C - Gert ráð fyrir bílakjallara 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 bílakjallara að núverandi bílakjallara á Lóð E undir Sjóvá. Það myndi fækka innkeyrslum frá Kringlugötu.

Lóð D Heimild fyrir bílakjallara á tveimur hæðum. Það skal vera beint aðgengi úr bílakjallara 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 uppanga og krossi inngarða frá bílajöllum, en heimild verður fyrir beinu aðgengi frá bílakjallara 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 endurunin eða eru endurvinnanleg að lokinni notkun og hafa hlotið umhverfisvottun. Utanhússklæðningar götuhæða skulu vera slitsterkar og þola ágang sem fylgir umferð og borgarmannlífi.

Leitast skal við að hafa mismunandi liti 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 áherslur 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 þakkóta 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 bílakjallara í samræmi við jarðveg. Að minnsta kosti 50% dvalarsvæða á lóð njóti 5 klt sólar 1.maí.

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 umframvatn að söfnunarlautum. Í götulögn skal tekið sérstakt tillit til fólks með skerta hreyfigetu. Þreplaust aðgengi skal vera milli svæða skipulagsins, bæði að inngöngum í íbúðir sem og að öðrum sameiginlegum rýmum íbúa í göturými. Sama gildir um þjónustu- og verslunarrými í götuhæð.

Götulögn skal útfærð þannig að hún geti vísað sjónskertum veginn og þeir ratað um hverfið. Í hönnunarhandbók má sjá greinargóða lýsingu á því 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 viðtækari nýtingu hitalagna, t.d. til upphitunar setbekkja og hluta útsvæða. Ofangreint eykur gæði rýmis og gerir það meira aðgengilegt fyrir fólk með einhvers konar skerðingu.

Sérkafla 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 aðgengis að skjól- og sólríku almenningsrými torgsins í bland við kaffihúsamenningu og ið mannlíf hinnar annarsömu borgar.

Það er sérlega mikilvægt að vandað sé val á götugögnum, s.s. götulýsingu, setbekki og hjólagrindum. Hugað skal að stæðum fyrir deilihjól og rafskutlur 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 þarfnast ekki mikillar umhirðu.

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 útilýsing 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, upphefja arkitektúr og að ljósbúnaður hafi hámarks nýtni/skilvirkni. Forðast skal alla óvelkomna lýsingu og ljósmengun. Sömu viðmið skal hafa um lýsingu í sameiginlegum bílakjöllurum og á verslunarsvæðum. Ljósbúnaður skal hafa hámarks nýtni/skilvirkni og forðast skal alla óþarfa ljósmengun.

Almennt skal útilýsing innan lóða vera með góðri orkunýtingu og LED-lömpum. Dregið verður úr lýsingu eftir miðnætti og mögulega verður lýsingin „snjöll“, dagsbirtustýrð, og hreyfiskynjarar auka 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 hönnunarhandbók skipulagsins 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 uppbyggingarsvæðum, m.a.t. til 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 heildarfjöldi leiguíbúðar verði 20%, þar af verði 15% íbúða leiguíbúðir, fyrir stúdenta, Búseta og aldraða og að Félagsbústaðir eigi að hafa forkaupsrétt að 5% íbúða.

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%

Dagsbirtuskilyrði skulu tryggð með hönnun sem miðar að því að flestar íbúðir verði gegnumlýstar eða með dagsbirtu frá fleiri en einni hlið. Þar sem ekki er unnt að tryggja gegnumlýsingu skal huga sérstaklega að staðsetningu og stærðir glugga og skipulagi rýma til að hámarka birtuflæði. Skuggavarp og birtuskilyrði eru sýnd á skipulagsuppráttum og greiningu Henning Larsen *Sunlight Hours* (2024).

Byggingareitir eru gefnir upp á skipulagsupprætti og eru í flestum tilvikum 12m, en í nokkrum tilvikum dýpri. Þeir eru þröngt sniðnir til að tryggja að húsdýptir gefi góð birtuskilyrði í íbúðum. Heimilt verður að hafa svalir utan byggingareita skv. skýringarmynd á skipulagsupprætti.

Heimil útkrögun svala er allt frá 0,8m til 1,6 m eftir staðsetningu byggingar. Til að fyrirbyggja að útkrögun svala hafi áhrif á birtuskilyrði íbúða er hægt að gripa til mótvægisáðgerða, s.s. stærri glugga eða óreglulega staðsetningu svala sbr. leiðbeiningar í Hönnunarhandbók

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. ígili 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 er 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 útförum svala og svalaganga og sérafnotafleta. (Henning Larsen, Kringlan Neighbourhood)

Huga skal að mótvægisáðgerðum til að uppfylla kröfur um hámarkshljóðstig eftir því sem við á sbr. kafla 3.6 Hljóðvist. (VSÓ, Hljóðvist – Forsendur og niðurstöður, 2024). Dæmi um mótvægisáðgerðir vegna hljóðvistar:

- Íbúðir hafi a.m.k. eina hljóðláta hlið
- einangrunargler í gluggum með misþykkum glerskífum með a.m.k. 2mm þykktarmun á ytra og innra gleri
- nægilega hljóðlútt og öflugt loftræsikerfi skal vera fyrir hverja íbúð sem tryggir næga loftun án þess að opna þurfi glugga

Loftgæði íbúða skulu tryggð með fullnægjandi loftræsingum í samræmi við gildandi reglugerðir. Þar sem við á skal nýta varmaendurnýtingu til að bæta loftgæði og draga úr orkunotkun.

Bílastæði eru ekki hluti af íbúðarverði og verða seld sér sem valkvæð viðbót.

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 er áætlaður heildarfjöldi nýrra bílastæða 376 innan skipulagsvæðisins, skv. samgöngumati. Deilast þau stæði niður á lóðir A, B, C og D. Á lóð E, undir Kringlunni 5 (Sjóváhusinu), er fyrir aðgangsstýrður bílastæðakjallari. Hann er ekki nýttur undir aðra starfsemi á svæðinu, þar með talið gesti Sjóvár. Að uppbyggingu lokinni er gert ráð fyrir að kjallarinn verði áfram 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 Kringlusvæðinu, þ.e. bílastæðum verður ekki fjölgað vegna gesta í þjónusturými á jarðhæð Kringlunnar 5.

Öll bílastæði verða í bílakjallara, þar með talið stæði hreyfihamlaðra og deilibíla. Á skýringamyndum skipulagsuppráttu eru leiðbeinandi svæði fyrir vöruafhengingu og sleppistæði fyrir hreyfihamlaða á yfirborði, sem verða nánar útfærð í lóðarhönnun. Bílastæði eru seld sér og eru valkvæður kostur, ekki hluti af íbúðaverði. Bílastæði eru seld sér og eru valkvæður kostur og ekki hluti af íbúðaverði.

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

Sjá nánar Samgöngumat Kringlusvæðis 1. áfanga.

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 steypum 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

Björgunarsvæði 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 almenningaskjallara 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.

Bílkjallarar 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 hærra hljóðstig en LAeq > 55 (65) dB þarf að útfæra þannig að þær hafi skjólhlíð með LAeq ≤ 50 dB.

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

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

Einnig er mælt með að hönnuðir taki til skoðunar að hluti íbúða sem snúa að Kringlumýrarbraut, Listabraut og Kringlugötu verði búnar sjálfstæðum loftræsisamstæðum til loftskipta, til að sporna við utanaðkomandi mengun. Slíkar lausnir myndu samhliða vinna gegn hljóðmengun.

4.20 Blágrænar ofanvatnslausnir

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

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, t.d. miðlun flóða, ásýnd eða kostnaður. 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 sé að miðla afrennsli af þéttum flötum til grænna svæða, en umframvatni í flóðtoppum af þéttum flötum verði 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. Undirlag jarðvegs fyrir gras og fyllingar undir hellulögn skulu vera að lágmarki 30 cm að þykkt. Huga skal vel að samræmi þakkóta bílgeymslu og yfirborðsskóta 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 skulu að minnsta kosti 10% af grunnfleti inngarða vera 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 almennum frágangi inngarða skv. þessum skilmálum 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 (græn/blá þök – hæf til að binda og geyma vatn). Ath.: Upplyftir inngarðar teljast ekki til þakýfirborðs. Umframvatni þaðan skal veitt niður í inngarða og göturými, þar sem regnbeð, regnvatnslautir og aðrar grænbláar ofanvatnslausnir taka við regnvatni.
- 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 seytili 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 deiliskipulagsuppdraetti. Innan þeirra skal gert ráð fyrir sérstökum gróðurreitum, sem merktir eru á deiliskipulagsuppdraetti, hjólastæðum og djúpgámasettum. Staðsetning er leiðbeinandi. Gróðurreitirnir geta verið uppreist gróðurbeð og/eða gryfjur fyrir fjölbreytta flóru tré- og runnagróðurs; dýpt jarðvegs að lágmarki 1,0 m..

Við útfærslu ofanvatnslausna skal styðjast við eftirfarandi gögn: S2210_Kringlusvæði_1_afangi_ofanvatnslausnir, MB-19.19_Kringlureitur_rammaskipulag_vatnafar, 24256 LE 01 Ecology strategy og hönnunarhandbók deiliskipulagsins.

4.21 Úrgangslausnir – geymsla og flokkun sorps

Við skipulag úrgangsmála skal byggt á Hönnunarviðmiðum um úrgangslausnir 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 deiliskipulagsuppdraetti er leiðbeinandi staðsetning sem ákvarðast samhliða annarri notkun göturýmis, yfirborði, gróðri og götugöngum. 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 aðaluppdráttum. Gefinn er upp hámarksfjöldi íbúða fyrir hvern uppbyggingarreit í skilmálatöflu í 5. kafla.

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

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

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

Við endanlega staðsetningu djúpgámasetta og annað fyrirkomulag úrgangslausna 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 aðgreind 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 á skipulagsvæði almennt

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 er lögð áhersla á að stuðla að heilnæmu borgarumhverfi þar sem loftgæði eru tryggð í samræmi við viðmið heilbrigðisfyrirvalda. Skipulagssvæðið er í nálægð við stofnbrautir, einkum Kringlumýrarbraut, sem leiðir til þess að loftgæði geta orðið áskorun, sérstaklega við byggingar sem standa næst umferðargötum. Við útfærslu bygginga og lóða er mikilvægt að huga að mótvægisáðgerðum sem draga úr áhrifum loftmengunar. Slíkar áðgerðir geta meðal annars falist í:

- Byggingartæknilegum lausnum þar sem loftræsikerfi með síun og hljóðgildrum tryggja heilnæmt loft innanhúss án þess að reida sig á opnanlega glugga. Með því má jafnframt samræma kröfur um hljóðvist og loftgæði.
- Gróðri og skjólbeltum sem nýtt eru sem náttúrulegar varnir gegn svífryki og losun frá umferð. Trjá- og runnabelti meðfram stofnbrautum geta dregið úr dreifingu svífryks inn á lóðir og útivistarsvæði.

4.22.2. 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 reyklúgur 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.

4.22.3. Loftræsing íbúða

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 Kringlumýrarbraut, 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.

4.22.4. 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 utánálggjandi 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 loftræsisbúnaðar skal fara eftir ÍST 45:2016, hljóðvist – flokkun íbúðar- og atvinnuhúsnæðis. Gæta skal að hljóðstigi utanhúss frá tæknibúnaði 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. fitugildrur. Jafnframt þarf að tryggja aðgengi losunarbíla sem tæma búnað.

Í kafla 6.7, gr. 6.7.1 byggingareglugerðar má finna almennar kröfur til íbúða, og í 6.7.4 gr. um íbúðir í kjallara og á jarðhæð, og í 10.2.5 gr. um 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 deiliskipulagsupphætti 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 Veitna, en gera skal ráð fyrir lögnum húsa innan lóða og skulu kvaðir vegna þeirra verða gefnar út á mæliblaði þegar endanleg staðsetning þeirra liggur fyrir.

Veitur benda einnig á tæknilega tengiskilmála sem fjalla um staðsetningu inntaksrýma og heimlagna og benda á að nauðsynlegt er að aðkoma lagna sé tryggð. Samkvæmt skilmálunum eiga inntaksstaðir að vera staðsettir við útvegg í götu þar sem dreifilagnir liggja. Nauðsynlegt er að skilgreina staðsetningu inntaksstaða á hönnunarstigi og í samstarfi við Veitur. <https://www.veitur.is/skilmalar-heimlagna>

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 sturtuðstöðu 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 utanálíggjandi 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 uppbyggingarreita

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 nýtingarlutfall

Allir uppbyggingarreitir 1. áfanga verða á sérlóðum. Lóðarmörk eru skilgreind á skipulagsuppdrætti og útgefnu mæliblaði í framhaldi af gildistöku skipulagsins. Götu- og almenningssými verða hluti af borgarlandi aðskilja uppbyggingarreiti innan núverandi lóðarmarka. Lóðarmörk að borgarlandi haldast óbreytt. Nýtingarlutfall 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.

Við útfærslu bygginga skal gæta þess að nægt rými sé til staðar milli byggingarreits og lóðarmarka þannig að unnt sé að leggja lagnir húsa og tryggja viðeigandi kantsvæði fyrir íbúðir á jarðhæðum. Fylgja skal skipulagsuppdrætti og hafa hönnunarhandbók til hliðsjónar við nánari útfærslu bygginga.

(Sbr. skipulagsuppdrætti 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 heimilaði.

Þakform: Blandað form mænisþök og flötþök

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 skipulagsuppdrætti. 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 þaksvallir, sbr. kafla 4.22 Loftgæði og loftræsing, ásamt undirköflum.

Að öðru leyti gilda skilmálar þessa skipulags, 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 prentsmiðju 1.734 m² – nýtt BYM ofan jarðar 2.226m²

Byggingarmagn í kjallara 1.hæðir samt. 1.480 m²

Þakform: Blandað form mænisþök/hallandi þök og flöt þök

Menningarhús lóð B. Um er að ræða hluta núverandi byggingu prentsmiðju 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 miðju 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 samspieli 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 aðaluppdráttum.

Að öðru leyti 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 heimilaðir.

Þakform: Blandað form mænispök 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 upplyftum 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 skipulagsuppdraetti). 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 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 aðaluppdráttum.

Að öðru leyti 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 heimilaðir.

Þakform: Blandað form mænispök og flöt þök

Á lóð D er gert ráð fyrir randbyggð með áherslu á fjölbreyttar íbúðir og sameiginlegan inngarð 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 skipulagsuppdraetti. Beint aðgengi skal vera frá bílkjallara 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.

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 þaksvalir, sbr. kafla 4.22 Loftgæði og loftræsing, ásamt undirköflum.

Að öðru leyti 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 svalangar 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 heimilt að hafa ungarnaleikskóla fyrir allt að 60 börn með útisvæði í sameiginlegum inngarði. Áætluð plássþörf innirýmis er 12,5 m² á barn sem gerir 750 m², og er áætluð staðsetning á 1. og 2.hæð nýrrar byggðar sem snýr að vistgötu og/eða á neðri hæðum núv. byggingar 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 leyti 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.
- 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-Kringlumýrabraut-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.
- Reykjavíkurborg, Umhverfis- og Skipulagssvið, AR2040. (2022). 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://skipulagsaetlanir.skipulagsstofnun.is/skipulagvefur/DisplayDoc.aspx?itemid=11635223553106639378>
- Vatnaskil.Grunnvatn og ofanvatnslausnir í 1.áfangi deiliskipulags. (2022). Reykjavík.
- Verkís, Skilyrði á bundu kolefni við byggingarframkvæmdir. (2023). Reykjavík.
- VSÓ, Endurnotkunar og niðurrifsáætlun 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, Flóðaáættumat. (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, Endurnotkunar og niðurrifsáætlun. (2023). Reykjavík.
- VSÓ, Ferðavenjuáætlun. (2024). Reykjavík.
- 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.

Vegna: Máls nr. 0550/2025, Kringlan – Áfangi 1 - USK24060140 (Kynning tillögu)

Athugasemd:

Fyrirspurn varðandi hljóðvist og áhrif á lágreista íbúðabyggð í Hlíðum / við Kringlumýrabraut. Var að fara í gegnum gögnin og gat ekki fundið upplýsingar um áhrif þess að byggja 7-9 hæða íbúðabyggð alveg upp við Kringlumýrabraut á eldri byggð sem staðsett er hinu megin við Kringlumýrabrautina. Verður eitthvað endurvarp/endurkast á hávaða, sem er nú þegar mjög mikill. Hefur þetta verið skoðað?

Höfundur: Davíð Kristján Halldórsson [REDACTED]

Sent inn þann: 21.05.2025 , **Fyrir hönd:**

RAFRÆNT UNDIRRITAD
Jóhann Tómas Sigurðsson
Dags. 4.6.2025 11:58:18
Ástæða: f.h. Salon VEH ehf.

RAFRÆNT UNDIRRITAD
Freyr Njálsson
Dags. 4.6.2025 12:20:02
Ástæða: f.h. Gjögurs hf.

RAFRÆNT UNDIRRITAD
Stefán Sveinbjörnsson
Dags. 4.6.2025 12:20:29
Ástæða: f.h. VR

RAFRÆNT UNDIRRITAD
Þór Egilsson
Dags. 4.6.2025 12:30:29
Ástæða: f.h. LIVE

RAFRÆNT UNDIRRITAD
Hlíf Sturludóttir
Dags. 4.6.2025 12:36:20
Ástæða: f.h. ff Hýsils ehf.

Skipulagsfulltrúinn í Reykjavík

Borgartúni 12 – 14
105 Reykjavík

Reykjavík, 4. júní 2025

Efni: Umsögn um Kringlan Áfangi 1 – USK24060140

Þinglýstir eigendur eftirfarandi fasteigna í Kringlunni 7, matshluta 01: Fasteignafélagið Hýsill ehf., kt. 651096-2359, VR., kt. 690269-2019, Lífeyrissjóður verslunarmanna, kt. 430269-4459, Gjögur hf., kt. 570169-0769 og Salon Veh ehf., kt. 530194-2729, öll með lögheimili og/aðsetur að Kringlunni 7 (Hús verslunarinnar), Reykjavík (hér eftir nefndir „eigendur“) leggja fram sameiginlega umsögn um deiliskipulagstillögu að 1. áfanga Kringlunnar. Eigendur hafa áður verið aðilar að umsögn um skipulag Kringlusvæðis og vísast í þau fyrri samskipti, sér í lagi bréf frá 5. júní 2024 varðandi umsögn um skipulagslýsingu 1., 2., og 3. áfanga. Einnig er vísað til sjónarmiða sem reifuð voru í bréfum eigenda til umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkurborgar, dags. 19. maí 2020, 15. janúar 2021, 6. apríl 2021 og 3. mars 2022.

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

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

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

F.h. Fasteignafélagsins Hýsils
Hlíf Sturludóttir

Fh. VR
Stefán Sveinbjörnsson

F.h. Salon Veh
Jóhann Tómas Sigurðsson

F.h. Lífeyrissjóður verslunarmanna
Þór Egilsson

F.h. Gjögurs hf.
Freyr Njálsson



Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar
Borgartún 12-14
105 Reykjavík

Reykjavík, 9. júní 2025

Efni: Umsögn Veitna vegna breytinga á deiliskipulagi fyrir 1. áfanga Kringlunnar.

Mál 550 /2025

Veitur hafa fengið til umsagnar breytingu á deiliskipulagi fyrir 1. áfanga uppbyggingar á Kringlusvæðinu, sem nær til lóðanna Kringlan 1–3 og 5. Í tillögunni er gert ráð fyrir allt að 418 íbúðum í blöndu við verslunar- og þjónustustarfsemi, með áherslu á fjölbreytt og aðlaðandi borgarumhverfi.

Veitur þakka fyrir tækifærið til að veita umsögn og fyrir gott samráð á undirbúningsstigi verkefnisins. Veitur áréttar mikilvægi þess að staðsetning tæknirýma og tengingar við fráveitu verði útfærð í nánú samráði við Veitur.

Veitur benda einnig á tæknilega tengiskilmála sem fjalla um staðsetningu inntaksrýma og heimlagna og benda á að nauðsynlegt er að aðkoma lagna sé tryggð. Samkvæmt skilmálunum eiga inntaksstaðir að vera staðsettir við útvegg í götu þar sem dreifilagnir liggja. Nauðsynlegt er að skilgreina staðsetningu inntaksstaða á hönnunarstigi og í samstarfi við Veitur. <https://www.veitur.is/skilmalar-heimlagna>

Veitur leggja ríka áherslu á áframhaldandi gott samstarf og skýrt upplýsingaflæði. Nauðsynlegt er að Veitum berist tímanlega upplýsingar um áform og tímasetningar framkvæmda, svo hægt sé að gera viðeigandi ráðstafanir í veitukerfum og tryggja örugga og hagkvæma framkvæmd.

Virðingarfyllst,
f.h. Veitna

Helga Rún Guðmundsdóttir

Vegna: Máls nr. 0550/2025, Kringlan – Áfangi 1 - USK24060140 (Kynning tillögu)

Athugasemd:

Við íbúar í Stigahlið viljum ítreka fyrri ábendingar við skipulagslýsingu Kringlusvæðis frá 2020. Mikilvægt er að hæð bygginga á ystu mörkum skipulagssvæðisins verði stillt í hóf til að takmarka skuggavarp á lágreista byggð í nágrenninu. Athygli vekur að skuggavarpsteikningar sýna stöðuna kl. 10, 13, 16 og 19 og gagnast lítt til að greina breytingu fyrir árrisula íbúa vestan skipulagssvæðis. Skipulagsyfirvöld ættu að tryggja að skýringarmyndir og önnur fylgiskjöl spanni a.m.k. þann tíma sem fólk er á ferli og sólar nýtur til þess að gagnast haghöfum.

Þá er mikilvægt að skoða hljóðvist í nágrenni skipulagssvæðisins í heild, sem er ekki að finna í gögnum þessa máls. Einnig er rétt að ítreka ábendingar um skipulag nærsvæða, s.s. Kringlumýrarbrautar og að hugað verði að aðgerðum til að bæta öryggi gangandi og hjólandi vegfarenda, draga úr umferðarhraða og draga úr hávaða frá umferð. Annars fögnum við áformum um metnaðarfulla uppbygginu á reitnum.

Jón Ævar og Þórhildur
Stigahlið 55

Höfundur: Jón Ævar Pálmason

Sent inn þann: 09.06.2025 , **Fyrir hönd:**

Reykjavík 20. maí 2020

Ábendingar um fyrirhugað deiliskipulag Kringlusvæðis

Með vísan til kynningar á fyrirhugaðri breytingu deiliskipulags Kringlusvæðisins og fyrirbyggjandi skipulagslýsingu viljum við koma á framfæri ábendingum með von um að tekið verði tillit hagsmuna íbúa í grennd við skipulagssvæðið.

Við teljum mikilvægt að hæð bygginga á ystu mörkum skipulagssvæðisins verði stillt í hóf til þess að takmarka skuggavarp á nærliggjandi byggð. Augljóst er að áform um allt að sjö hæða byggingar á suðvesturhorni skipulagssvæðisins hindra að sólargeislar nái að húsum í Stigahlið snemmmorguns og fram eftir morgni flesta daga.

Einnig teljum við mikilvægt að hljóðvist alls svæðisins verði metin í fyrirhugaðri skipulagsvinnu, s.s. áhrif endurvarps hljóðs af nýjum byggingum á núverandi byggð. Mikilvægt er að rýra ekki áhrif þeirra ráðstafana sem gerðar hafa verið til að bæta hljóðvist í Stigahlið með hljóðvegg meðfram Kringlumýrarbraut.

Til viðbótar við ofangreint teljum við að fyrri athugasemdir íbúa í Stigahlið við breytingu á deiliskipulagi Kringlumýrarbrautar milli Bústaðavegar og Miklubrautar árið 2017 eigi enn við. Mikilvægt er að öryggi gangandi og hjólandi vegfarenda sem þvera Kringlumýrarbraut á gangbrautum verði bætt, að dregið verði úr umferðarhraða á Kringlumýrarbraut og að akreinum á Kringlumýrarbraut verði ekki fjölgað frá því sem nú er. Meginefni fyrri umsagnar, sem við og aðrir íbúar hverfisins komum á framfæri þá, á ennþá við og fylgir með sem ábending um fyrirhugað deiliskipulag Kringlusvæðis.

Jón Ævar Pálmason og
Þórhildur Kristinsdóttir
Stigahlið 55

Reykjavík 18. apríl 2017

Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar,
b.t. skipulagsfulltrúa,

Efni: Vegna tillögu að deiliskipulagi fyrir Kringlumýrarbraut frá Miklubraut að Bústaðavegi

Við undirrituð höfum kynnt okkur tillögu að deiliskipulagi fyrir Kringlumýrarbraut frá Miklubraut að Bústaðavegi, sem kynnt er á vef Reykjavíkurborgar¹ og viljum koma á framfæri athugasemdum með von um að tekið verði tillit til hagsmuna íbúa hverfisins. Íbúar fara fram á að

- öryggi gangandi vegfarenda sem fara yfir Kringlumýrarbraut á gangbrautum verði bætt,
- akreinum á Kringlumýrarbraut verði ekki fjölgað frá því sem nú er,
- stuðlað verði að lægri umferðarhraða á Kringlumýrarbraut og
- hljóðveggir verði staðsettir nær akbraut til þess að bæta hljóðvist í íbúahverfi og á stígum.

Sjónarmið íbúa um ofantalin áhersluatriði eru rakin hér fyrir neðan.

Ástæða er til þess að geta þess að sum atriði í deiliskipulagstillögunni ganga gegn eða eru í ósamræmi við ákvæði gildandi aðalskipulags fyrir Reykjavík. Samkvæmt skipulagslögum skal vera innbyrðis samræmi í gildandi skipulagsáætlunum og að aðalskipulag telst rétt hærra deiliskipulagi samkvæmt lögnum.

Öryggi gangandi og hjólandi vegfarenda

Öryggi gangandi vegfarenda yfir Kringlumýrarbraut hrakar með tillögu að nýju deiliskipulagi frá því sem nú er vegna þess að gangbrautir munu ná yfir fleiri akbrautir. Ekki er gert ráð fyrir göngubrú, sem skv. aðalskipulagi Reykjavíkur er staðsett miðja veginni milli Miklubrautar og Hamrahlíðar.

Samkvæmt tillögunni munu gangbrautir yfir Kringlumýrarbraut við Hamrahlíð spanna fjórar akreinar í hvora átt, samtals 8 akreinar. Til móts við Listabraut munu gangbrautir ná yfir fimm akreinar á suðurleið, fjórar til norðurs auk beygjuakreinar frá Listabraut, samtals 10 akreinar verði tillagan staðfest.

Það er augljóst að fleiri akbrautir leiða til lengri gangbrauta yfir Kringlumýrarbrautina, sem setur gangandi vegfarendur í aukna hættu. Þar sem gangbraut nær yfir þrjár eða fleiri akreinar eykst hættan á því að aðrar bifreiðar byrgi sýn á umferðarljósum svo að ökumenn virði ekki rautt stöðvunarljós þegar gönguljós loga. Endurtekin tilfelli þar sem ekið hefur verið á gangandi vegfarendur undirstrika að afar brýnt er að bæta öryggi á þessum gangbrautum.

Íbúar fara fram á að tillaga að deiliskipulagi verði tekin til endurskoðunar með það að markmiði að bæta öryggi gangandi og hjólandi vegfarenda yfir og við Kringlumýrarbraut.

Umferðarhraði

Á Kringlumýrarbraut sunnan Bústaðavegar er skilgreindur hámarkshraði 80 km/klst en á skipulagssvæðinu norðan Bústaðavegar er leyfilegur hámarkshraði 60 km/klst, sem fáir ökumenn virða að jafnaði. Með aðgerðum í skipulagi væri hægt að stuðla að því að fleiri ökumenn aki á löglegum hraða.

Fækkun akbrauta fyrir venjulega umferð gæti verið liður í að stuðla að lægri umferðarhraða án þess að það rýri afkastagetu brautarinnar. Það sýnir sig að bílar á innstu akrein (lengst til vinstri) á suðurleið taka gjarnan hratt af stað frá ljósum við Hamrahlíð til þess að ná fram fyrir bíla áður en að Listabraut er komið þar sem akbrautum fækkar í tvær. Þessi hraðakstur eykur ekki afköst brautarinnar en veldur auknum hávaða, sem ástæða er að sporna gegn.

Á norðurleið virða fáir ökumenn lækkun hámarkshraða úr 80 í 60 km/klst þegar komið er undir brú við Bústaðaveg. Breiðari akbraut ýtir undir tilfinningu ökumanna um að þeir séu staddir á hraðbraut svo að þeir virða síður hraðatakmarkanir.

Íbúar fara fram á að tillaga að deiliskipulagi verði tekin til endurskoðunar til þess að stuðla að breytingum, sem sporna við akstri yfir hámarkshraða á Kringlumýrarbraut.

Breikkun akbrautar

Það er ágætur ásetningur að stuðla að greiðari leið strætisvagna með forgangsakreinum en það á ekki að kalla á breikkun akbrautar með því að skerða græn svæði eins og oft hefur verið gert við sambærilegar framkvæmdir. Deiliskipulagssvæðið er þröngt og rúmar ekki meira magn undir umferðarmannvirki ætluð bifreiðum. Samkvæmt tillögunni mun breikkun akbrautar til suðurs taka pláss, sem nú er gróið grasi á milli Kringlumýrarbrautar og Stigahlíðar. Á norðurleið er viðbótin einnig að mestu á kostnað grænna svæða milli brautarinnar og aðliggjandi lóða.

Í gildandi aðalskipulagi er Kringlumýrarbraut á milli Hamrahlíðar og Listabrautar skilgreind sem borgargata, sem ætlað er að þróast sem fjölbreytilegt almenningsrými til framtíðar. Samkvæmt aðalskipulagi eru borgargötur lykilgötur hvers hverfis sem skulu njóta forgangs við endurhönnun og fegrun sem almenningsrými og vera götur fyrir alla ferðamáta.

Beggja vegna brautarinnar eru stórir framhaldsskólar, verslunarmiðstöð og aðrir stórir vinnustaðir, auk íbúabyggðar. Augljóst er að breikkun Kringlumýrarbrautar er andstæð markmiðum aðalskipulags um þróun borgargatna.

Heppilegra væri að gera ystu akreinar núverandi akbrauta að forgangsakreinum, bæði á suður- og norðurleið. Með því móti væri öryggi gangandi vegfarenda ekki skert eins og rakið var hér að framan. Til þess að takmarka ekki afkastagetu vegarins til suðurs þyrfti að bæta við nýrri akrein fyrir almenna umferð á miðeyju sunnan Listabrautar, u.þ.b. jafn langt og fyrirhuguð forgangsakrein strætisvagna næði. Á norðurleið eru safnsvæði bifreiða næst Miklubraut nægjanlega stór til þess að rúma hvort eð er alla þá bíla sem komast yfir gatnamótin í hverri lotu, sem ljósín loga.

Á vettvangi Reykjavíkurborgar og annarra sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu er nú unnið að skipulagningu landnýtingar og akbrauta fyrirhugaðrar Borgarlínu, sem ætlað er að efla almenningsamgöngur á næstu árum og áratugum. Í þeirri vinnu er gert ráð fyrir fleiri samgönguásum sem tengja höfuðborgarsvæðið frá norðri til suðurs. Samkvæmt fyrstu drögum er t.a.m. gert ráð fyrir tengingu frá Vatnsmýrinni yfir í Kársnes, sem léttu myndi álagi á Kringlumýrarbraut á annatímum.

Fyrirhuguð breikkun akbrautar þrengir um of að hjóla- og göngustígum, sem lagðir verða vestan Kringlumýrarbrautar. Fyrir vikið þarf að leggja stígana samhliða, sem er andstætt markmiðum um vistvænni samgöngur skv. aðalskipulagi um aðskilnað göngu- og hjólastíga. Í því ljósi er óráðlegt að leggja drög að enn frekari breikkun Kringlumýrarbrautar þótt það kunni að léttu álag fyrir almenna bílaumferð tímabundið. Það yrði kostnað annarrar umferðar til skemmri og lengri tíma.

Samkvæmt vegalögum setur Vegagerðin, sem er veghaldari þjóðvega í þéttbýli, fram kröfur sem lúta að afkastagetu og umferðaröryggi fyrir þá sem aka Kringlumýrarbraut. Það þarf að liggja fyrir út frá hvaða forsendum öryggi annarra vegfarenda við og yfir brautina er metið og tryggja að breytingar rýri ekki aðstöðu og öryggi þeirra. Takmörk eru fyrir því hversu langt er hægt að seilast í breikkun akbrautar og ef veghaldari telur fækkun akreina fyrir almenna

bílaumferð ekki fullnægja kröfum um öryggi og afköst verður að leita annarra leiða en að breikka akbrautir.

Íbúar fara fram á að tillaga að deiliskipulagi verði tekin til endurskoðunar svo að akreinum á Kringlumýrarbraut verði ekki fjölgað frá því sem nú er. Með því væri svo unnt að skilja að göngu- og hjólastíga. Fylgt verði markmiðum aðalskipulags um skilgreindar borgargötur.

Hljóðveggir

Það myndi tryggja betri hljóðvist í hverfinu og á göngu- og hjólastígum ef hljóðveggir væru staðsettir næst akbrautinni. Samkvæmt tillögu að deiliskipulagi eru hljóðveggir staðsettir milli göngu- og hjólastíga annars vegar og trjáðbeðs meðfram Stigahlíð hins vegar.

Þá gerir tillagan ráð fyrir að hljóðveggur endi til móts við efstu lóðir til suðurs. Til þess að tryggja betri hljóðvist í húsum og á lóðum næst lóð Veðurstofunnar þurfa hljóðveggir einnig að ná upp fyrir efstu lóðir eða krækja fyrir hornið á þeim

Íbúar fara fram á að tillaga að deiliskipulagi verði tekin til endurskoðunar og legu hljóðveggja breytt til þess að tryggja betri hljóðvist í íbúðarhverfi og á stígum.

ENDURSENT MEÐ ÁBENDINGUM UM
SKIPULAGSLÝSINGU KRINGLUSVÆÐIS 20.5.2020

Erindi vegna tillögu að deiluskipulagi fyrir Kringlumýrarbraut frá Miklubraut að Bústaðavegi

Nafn

Heimilisfang

Netfang

Símanúmer

Nafn

Heimilisfang

Netfang

Símanúmer

Nafn

Heimilisfang

Netfang

Símanúmer

Nafn

Heimilisfang

Netfang

Símanúmer

Nafn

Heimilisfang

Netfang

Símanúmer

Nafn

Heimilisfang

Netfang

Símanúmer

Vegna: Máls nr. 0550/2025, Kringlan – Áfangi 1 - USK24060140 (Kynning tillögu)

Athugasemd:

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

Höfundur: Birna Vigdís Sigurðardóttir/ [REDACTED]

Sent inn þann: 09.06.2025 , **Fyrir hönd:**

Vegna: Máls nr. 0550/2025, Kringlan – Áfangi 1 - USK24060140 (Kynning tillögu)

Athugasemd:

Uppbygging þéttar byggðar sem fyrirhuguð er austan Kringlumýrarbrautar, á svokölluðum Kringlureit, leiðir af sér að íbúar viðkvæms hverfisins vestanmegin þessarar stóru umferðaræðar eiga umtalsverðar breytingar í vændum.

Samkvæmt áætlunum stendur til að byggja töluvert magn af íbúðum við Ofanleiti 2 sem og nýja byggð á Veðurstofuhæð. Þessi uppbygging þrengir þegar mjög að núverandi íbúðum í nágrenninu. Undanfarið hefur mikil umræða skapast um skipulag í borginni þar sem ofþétting byggðar hefur verið gagnrýnd mikið. Þar hefur m.a. verið bent á að háreistar nýbyggingar sem rísa í grennd við þá lágreistu byggð sem er fyrir komi niður á birtuskilyrðum íbúa, valdi aukinni umferð, álagi á innviði og grunnþjónustu, aukinni mengun ofl.

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

Nú þegar er álag á Hlíðahverfi mikið; þung umferð allt um kring með tilheyrandi mengun og áhættum fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur – einna helst born – og því til viðbótar eru skólar og leikskólar yfirfullir, skortur á bílastæðum og gríðarlegt álag á heilsugæslu. Uppbygging sem þegar hefur orðið á svokölluðum Valsreit hefur ekki bætt úr þessu álagi nema síður sé.

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

Friðrik Thor Sigurbjörnsson
Erna Niluka Njálsdóttir
Tómas Bjarnason
Íris Ásta Pétursdóttir
Guðlaug Birna Kristmannsdóttir
Tómas Huldar Jónsson
Birna Vigdís Sigurðardóttir
Davíð Kristján Halldórsson
Friðrik Örn Jörgensson
Svanfríður Guðmundsdóttir

Öll íbúar Stigahlíðar.

Höfundur: Friðrik Thor Sigurbjörnsson

Sent inn þann: 09.06.2025 , **Fyrir hönd:**



Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur
Borgartúni 12-14
105 Reykjavík

Umsögn Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur um mál nr. 550/2025 í skipulagsgátt - Kringlan – Áfangi 1 - USK24060140. Breyting á deiliskipulagi

Vísað er til máls nr. 550/2025 í skipulagsgátt - Kringlan – Áfangi 1 - USK24060140. Breyting á deiliskipulagi. Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur (HER) hefur farið yfir málið og gögn þess og gefur eftirfarandi umsögn.

HER vill byrja á að ávarpa það að ekki sé fjallað sérstaklega um loftgæði í skipulagstillögunni. Ljóst er að vegna nálægðar skipulagssvæðisins við stórar stofnbrautir auk umferðar um Kringlusvæðið verða loftgæði áskorun, sérstaklega fyrir þau hús sem næst standa Kringlumýrarbraut. Fjalla þyrfti sérstaklega um mótvægisáðgerðir vegna loftmengunar, hvaða byggingartæknilegu aðferðum mætti beita til að draga úr mengun innandyrna, s.s. með loftræsikerfum. Minnst er á það í kafla um hljóðvist í greinargerð að unnt sé að loftræsa með hljóðgildrum við þá hlið húsa þar sem hávaði er yfir mörkum til tryggja innihljóðstig en þá ekki rætt um það á þeim forsendum að það gæti einnig dregið úr loftmengun með því að bjóða ekki upp á opnanlega glugga. Unnt væri t.d. að nota gróður sem mótvægisáðgerð til að grípa svifryk við stofnbrautir. HER telur nauðsynlegt að bæta umfjöllun um loftgæði inn í tillöguna áður en hún er afgreidd.

Hvað varðar hljóðvist telur HER að benda megi á í greinargerð að æskilegast sé að hanna íbúðir þannig að íveruherbergi s.s. svefnherbergi snúi að hljóðláttri hlið húsa til að draga úr ónæði. Í greinargerð kemur fram að þar sem notast á við undanþágu frá hljóðvistarkröfum vegna umferðar í 5. gr. hávaðareglugerðar nr. 724/2008 þurfi hver íbúð að hafa hljóðláta hlið. HER telur að sýna þurfi fram á með hljóðvistarskýrslu að hús uppfylli þessi skilyrði áður en byggingarleyfi verði veitt. Þetta þarf að koma skýrt fram í greinargerð og skilmálum. Sama á við um dvalarsvæði á lóð þar sem það er skilgreint.

HER vill einnig benda á að skilgreina þarf mjög vel hvaða starfsemi megi vera á neðstu hæðum íbúðarhúsa. Slæm reynsla hefur verið af því að hafa ónæðissama starfsemi á jarðhæðum eða starfsemi sem getur haft lyktarmengun í för með sér. HER vill sérstaklega benda á að samkvæmt íslenskum hljóðvistarstaðli ÍST 45:2016 er ekki



mælt með því að hafa starfsemi s.s. skemmtistaði og líkamsræktarstöðvar á neðstu hæð húsa. Sé þörf á vélrænni loftræsingu fyrir íbúðarhús, atvinnuhúsnæði eða bílakjallara þarf að gæta þess vel að þær einingar séu þannig staðsettar að þær valdi ekki hávaðamengun í nærliggjandi húsum og að rými sé til að setja upp hávaðavarnir ef þörf er. Ítrekað hefur komið fyrir á nýrri íbúðarsvæðum að slíkar loftræsieiningar valdi ónæði, sérstaklega þegar byggingar í kring eru misháar. Búnaður getur þá verið til móts við íbúðir nærliggjandi húsa og valdið hávaðamengun.

HER vill að lokum benda á að sé starfsemi fyrir viðkvæma hópa, s.s. leikskólar, sambýli eða dvalastofnanir fyrirhuguð á skipulagsreitnum ber að finna henni stað þar sem loft- og hávaðamengun er í lágmarki, fjarri stórum umferðargötum. HER hefur komið að staðarvali fyrir mögulegan leikskóla og vill ítreka að sú staðsetning sem mælt var með væri sú eina sem myndi henta slíkri starfsemi innan skipulagsreitsins.

Virðingarfyllst

f.h. Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur

Svava S. Steinarsdóttir

Verkefnastjóri

Tilvísun 2024010092

Garðabær

24.06.2025

Nýtt deiliskipulag

Umsögn Vegagerðarinnar



Móttakandi:

Sveitarfélag: Reykjavíkurborg
Nafn: Þuríður María Guðmundsdóttir
Netfang:

Nýtt deiliskipulag:

Nafn: Kringlan - Áfangi 1 - USK24060140
skipulags:
Hönnuður: THG Arkitektar / Henning Larsen
Dags. gagna: 21.2.2025
Málsnúmer á: 550/2025
skipulagsgátt:

Síða 1/3

Vegagerðin hefur yfirfarið ofangreint efni með hliðsjón af hlutverki stofnunarinnar.

Vegir sem skipulagið hefur áhrif á:

Nafn vegar: Kringlumýrarbraut

Númer-kaflí:	40-01
Vegflokkur:	Stofnvegur (S)
Vegtegund:	A34
Breidd veghelgunarsvæðis *	30m
Lágmarksfjarlægð á milli vegamóta:**	Miðast við hönnunarhraða og hvort gatnamót eru í plani eða mislæg og getur verið á milli 600m og 3.000m

Vegagerðin
Suðurhrauni 3
210 Garðabæ
+354 522 1000

SNI-2306-1

Nafn vegar: Miklabraut

Númer-kaflí:	49-03
Vegflokkur:	Stofnvegur (S)
Vegtegund:	A34
Breidd veghelgunarsvæðis *	30m
Lágmarksfjarlægð á milli vegamóta:**	Miðast við hönnunarhraða og hvort gatnamót eru í plani eða mislæg og getur verið á milli 600m og 3.000m

*mælt til hvorrar handar frá miðlínu vegar.

**sjá Veghönnunarreglur.

Vegagerðin gerir ekki athugasemdir við deiliskipulagið, en bendir á eftirfarandi.

Samkvæmt Vegalögum nr. 80/2007 er veghelgunarsvæði 30 m breitt til hvorrar handar frá miðlínu stofnvega en 15 m frá miðlínu annara þjóðvega.

Ekki er ljóst á teikningum hvort að reiturinn er innan við veghelgunarsvæði en framkvæmdir innan veghelgunarsvæðis eru ávallt háðar leyfi frá Vegagerðinni. Vegagerðin óskar því eftir að fá teikningu af reitnum sem sýnir veghelgunarsvæði skv. skipulagsreglugerð 90/2013, 5.3.2.5. grein.

Viðbúið er að nýtt skipulag á Kringlureit mun hafa í för með áhrif á samgöngur og því hefur verið unnið samgöngumat fyrir svæðið. Samkvæmt samgöngumatinu mun umferð bíla í tengslum við Áfanga 1 minnka miðað við það sem nú er vegna breyttra ferðavenja. Notast er við markmið í aðalskipulagi Reykjavíkurborgar til 2040 um skiptingu ferðamáta við þetta framtíðarmat.

Síða 2/3

Til að ná fram þeim breytingum á ferðavenjum sem lagt er upp með í samgöngumati er mikilvægt að fjölbreyttir valkostir séu í boði þegar íbúar flytja á reitinn og atvinnustarfsemi hefst. Erfitt gæti reynst að ná fram breytingu í ferðavenjum ef tíðar almenningssamgöngur, þar á meðal Borgarlínan, eru ekki í boði fyrr en nokkrum árum eftir að reiturinn byggist upp.

Ef markmið um breyttar ferðavenjur nást ekki fram mun það óhjákvæmilega hafa áhrif á nærliggjandi vegi og stofnvegakerfið sem er í umsjá Vegagerðarinnar.

Vegagerðin

Samkvæmt greinargerð deiliskipulags er gert ráð fyrir auglýsingaskiltum á byggingum og vill Vegagerðin af því tilefni benda á að skv. 32. grein vegalaga má ekki staðsetja auglýsingaspjöld nær vegi en 30m frá miðlínu stofnvega og 15m frá miðlínu annarra þjóðvega nema með leyfi veghaldara.

Einnig má benda á 90. gr. umferðarlaga þar sem segir: „Spjöld, auglýsingar, ljósaskilti eða sambærilegan búnað má eigi setja á eða við veg þannig að honum sé beint að umferð nema með heimild veghaldara.

Veghaldari getur synjað um leyfi eða gert kröfu um að slíkur búnaður verði fjarlægður ef hann telur hann draga úr

umferðaröryggi, þar á meðal ef misskilja má hann sem umferðarmerki, umferðarskilti eða vegmerkingu, búnaður tálmar vegsýn eða er til þess fallinn að draga athygli vegfarandans frá vegi eða umferðinni.”

Þegar kemur að því að skipuleggja byggð sem liggur að jafn umferðarþungum stofnvegi og Kringlumýrarbraut er, þarf að huga vel að hljóðvörnum og bendir Vegagerðin á lið b í 18. grein vegalaga nr. 80/2007 segir að ef byggð er skipulögð að þjóðvegi sem fyrir er skal sveitarfélag bera allan kostnað við mannvirki sem nauðsynlegt er að setja við veg til að skýla byggð fyrir umferðarhávaða.

Enn fremur er bent er á ákvæði skipulagsreglugerðar nr. 90/2023 varðandi fjarlægð bygginga frá vegi. Þar sem er verið að skipuleggja nýtt íbúðarhús í nágrenni við núverandi veg má benda á að Vegagerðin mun ekki taka þátt í kostnaði við hljóðvarnir komi síðar óskir í þá veru.

Síða 3/3

Óskað er eftir nánú samráði vegna umferðar, tenginga og mögulegra áhrifa á þjóðvegi. Jafnframt þarf að vera náið samráð við Vegagerðina, Betri Samgöngur og Strætó BS þegar kemur að næstu áföngum á Kringlureit vegna framtíðar staðsetninga skiptistöðva almenningssamgangna við Kringlumýrarbraut og Miklubraut.

Virðingarfyllst
f.h. Vegagerðarinnar
Cecilía Þórðardóttir
Verkefnastjóri á
Höfuðborgarsvæði

Vegagerðin



Reykjavík, 7. október 2025
USK24060140

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

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

Auglýsing deiliskipulagsbreytingar:

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

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

Eftirfarandi eru efnislegar athugasemdir hvers og eins, og þar sem þær eru nokkuð samhljóma er þeim svarað í heild:

1. Davíð Kristján Halldórsson.

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

Svar:

Gerð var ítarleg hljóðvistarskýrsla sem lögð var til grundvallar við gerð auglýstrar tillögu þótt hún hafi ekki verið lögð fram sem fylgigagn við auglýsingu. Þar kemur fram að jafngildishljóðstig við útvegg nýbygginga að Kringlumýrarbraut er u.þ.b. 3 dB hærra sé tekið tillit til endurvarps hljóðs. Skv. því er endurvarp hljóðs frá húsveggjum nánast ekkert.

2. Þinglýstir eigendur Kringlunnar 7

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

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

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



Svar:

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

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

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

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

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

3. Veitur

Auk ábendinga um mikilvægi samráðs benda Veitur á eftirfarandi:

Veitur benda einnig á tæknilega tengiskilmála sem fjalla um staðsetningu inntaksrýma og heimlagna og benda á að nauðsynlegt er að aðkoma lagna sé tryggð. Samkvæmt skilmálunum eiga inntaksstaðir að vera staðsettir við útvegg í götu þar sem dreifilagnir liggja. Nauðsynlegt er að skilgreina staðsetningu inntaksstaða á hönnunarstigi og í samstarfi við Veitur. <https://www.veitur.is/skilmalar-heimlagna>

Svar:

Áréttað hefur verið í kafla 4.23.1 Veitur-Lagnir að samráð skuli haft við Veitur þegar á hönnunarstigi og vefslóð skilmála heimalagna bætt í texta.

4. Jón Ævar Pálmason og Þórhildur Kristinsdóttir

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

Einnig er bent á að gögn um hljóðvist hafi ekki verið eitt af fylgigögnum auglýstrar tillögu og því ítrekaðar athugasemdir frá auglýsingu skipulagslýsingar um að endurvarp hljóðs frá



Reykjavík



nýbyggingum rýri ekki áhrif hljóðveggja sem reistir hafa verið meðfram Kringlumýrarbraut og að nauðsynlegt sé að huga að aðgerðum til að auka öryggi gangandi vegfarenda, draga úr umferðarhraða og hávaða frá umferð.

Svar:

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

Skv. skuggavarpi auglýstrar tillögu fellur skuggi af nýbyggingum á nyrstu mörkum deiliskipulags á neðstu hæð að Stigahlíð 43 á jafndægri kl. 10 að morgni. Til þess að minnka skuggavarp verður þakformi viðkomandi bygginga breytt.

Eins og fram kemur í svari hér að ofan þá var gerð ítarleg hljóðvistarskýrsla sem lögð var til grundvallar við gerð auglýstrar tillögu, þótt hún hafi ekki verið lögð fram sem fylgigagn við auglýsingu. Þar kemur fram að endurkast hljóðs frá útveggjum nýbygginga er nánast ekkert.

Hljóðvist og öryggi vegfarenda við Kringlumýrarbraut er ekki hluti af deiliskipulagsáætlun þessari. Í þessu samhengi má þó benda á að með tilkomu Borgarlínu verða gangbrautir endurhannaðar til að auka öryggi vegfarenda og hámarkshraði jafnframt lækkaður, sem útreikningar sýna að bæti hljóðvist til muna.

Birna Vigdís Sigurðardóttir

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

Svar:

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

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

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

5. Íbúar í Stigahlíð

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



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

Svar:

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

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

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

6. Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur

HER telur nauðsynlegt að bæta umfjöllun um loftgæði inn í greinargerð og að skerpt verði á eftirtöldum ákvæðum um hljóðvist:

1. Áréttað að íbúðir skuli hafa hljóðláta hlið og sýna þurfi fram á að íbúðir uppfylli þessi skilyrði með hljóðvistarskýrslu áður en byggingarleyfi er veitt
2. Skilgreina mjög vel hvaða starfsemi megi vera á neðstu hæðum íbúðarhúsa.
3. Áréttað að sé þörf á vélrænni loftræstingu fyrir íbúðarhús, atvinnuhúsnæði eða bílakjallara þurfi að gæta þess vel að loftræsting valdi ekki hávaðamengun í nærliggjandi húsum og að rými sé til að setja upp hávaðavarnir ef þörf krefur.
4. Áréttað verði að staðarval fyrir mögulegan leikskóla í deiliskipulagi sé sú staðsetning sem HER mælir með.

Svar:

Nýjum kafla um loftgæði hefur verið bætt inn í greinargerð, kafla 4.22.1. Loftgæði á skipulagssvæði almennt. Í kafla 3.7 Blönduð byggð íbúðarhúsnæðis og atvinnustarfsemi kemur skýrt fram að einungis sé heimil atvinnustarfsemi sem samræmist íbúðabyggð. Eftirfarandi viðbætur hafa verið settar í texta um hljóðvist:

1. Viðbætur við texta í kafla „3.6. Hljóðvist“ um nauðsynlegar mótvægisáðgerðir vegna hávaða frá stofnbrautum og áréttað að hljóðvistarskýrsla skuli fylgja umsókn um byggingarleyfi.
2. Í kafla „4.15 Íbúðir“ eru viðbætur í texta um mótvægisáðgerðir vegna hávaða um að nægilega hljóðlátt og öflugt loftræstikerfi skuli vera fyrir hverja íbúð. Jafnframt eru viðbætur í kafla „4.33.4 Búnaður í byggingum“ um að gæta skuli því að hljóðstig utanhúss frá tæknibúnaði og öðrum hljóðgjöfum yfirstígi ekki hámarkshljóðgildi sem skilgreind eru í ÍST 45:2016.
3. Viðbætur við texta í kafla „3.7 Blönduð byggð íbúðarhúsnæðis og atvinnustarfsemi“ um að staðsetning leikskóla er valin í samráði við HER og að einungis á reit E sé unnt að koma leikskóla fyrir með fullnægjandi hætti.





7. Vegagerðin

Vegagerðin óskar eftir því að fá teikningu af reitnum sem sýnir veghelgunarsvæði skv. skipulagsreglugerð 90/2013, gr. 5.3.2.5.

Svar:

Mörk deiliskipulagssvæðis hafa verið færð að lóðamörkum. Veghelgunarsvæði Vegagerðarinnar kemur fram á gildandi deiliskipulagi frá 2017 og samkvæmt því liggja mörk veghelgunarsvæðis við lóðamörk Kringlunnar 1-3 og Kringlunnar 5. Með uppfærðum deiliskipulagsmörkum liggur veghelgunarsvæði nú utan afmörkunar þeirrar deiliskipulagbreytingar sem hér er til umfjöllunar og hefur ekki áhrif á veghelgunarsvæði við Kringlumýrarbraut.

Niðurstaða:

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

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

Skipulagsfulltrúinn í Reykjavík



Reykjavík