

# Kringlusvæðið

Apríl 2024

# Skipulagslýsing

1. , 2. og 3. áfangi



## Inngangur

Deiliskipulagslýsing þessi nær til breytinga á gildandi deiliskipulagi Kringlunnar sem samþykkt var í borgarráði 13. maí 1986 m. s. br. og gildir fyrir 1., 2. og 3. áfanga uppbyggingar skv. rammaskipulagi Kringlunnar.

Unnið verður deiliskipulag fyrir hvern áfanga fyrir sig út frá þeim megin markmiðum sem sett eru fram í deiliskipulagslýsingu þessari og byggja á markmiðum rammaskipulags að teknu tilliti til forsendubreytinga sem tilkomnar eru eftir að rammaskipulag var samþykkt og útlistaðar verða hér á eftir.

Í 1. áfanga er um að ræða uppbyggingu á lóðum nr. 1-3 við Kringluna, þar sem standa tvær byggingar sem áður hýstu skrifstofur og prentsmiðju Morgunblaðsins, ásamt lóð nr. 5 þar sem skrifstofubygging Sjóvá stendur. Áfangi 2 er að stærstum hluta á lóð nr. 7, þar sem byggingar VR standa, og 3. áfangi verður að hluta til á lóð nr. 7 og að hluta til á borgarlandi norðan lóðar.

## Aðdragandi og tilgangur

Árið 2017 var haldin hugmyndasamkeppni um skipulag Kringlusvæðis norðan Listabrautar til að fá fram hugmyndir að nýju og þéttu borgarumhverfi þar sem margbreytileikinn fengi notið sín. Fyrstu verðlaun hlaut tillaga Kanon arkitekta og var rammaskipulag Kringlusvæðis unnið í framhaldi og samþykkt í borgarráði árið 2018.

Á þeim tíma sem liðinn er frá því að rammaskipulag var samþykkt hafa orðið breytingar á forsendum og viðmiðum sem lágu til grundvallar gerð rammaskipulags sem nauðsynlegt er að tekið verði mið af við komandi

deiliskipulagsvinnu og því voru haldnar vinnustofur vorið 2023 með hagaðilum á svæðinu. Helstu forsendubreytingarnar eru eftirfarandi:

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

## Forsendur og markmið

Deiliskipulagslýsing þessi lýsir meginmarkmiðum rammaskipulags fyrir fyrstu þrjá áfanga uppbyggingar að teknu tilliti til breytinga á forsendum skipulags sem orðið hafa frá gerð rammaskipulags og lýst er hér að framan.

Meginmarkmið rammaskipulags miðar að því að móta nýtt og þétt borgarumhverfi, þar sem margbreytileikinn fær notið sín. Á Kringlusvæðinu verði fjölbreytt húsform og ný skjólgóð og sólrík götu- og torgrymi, samtvinnuð stærri útirýmum. Umferð akandi, hjólandi og gangandi skal gert jafnhátt undir höfði, með sérstakri áherslu á gönguvænt umhverfi.

Breyttar forsendur Veitna um að lagnir í Kringlugötu verði ekki færðar leiða til þess að endurhanna þarf vesturhluta Kringlugötu og tengingar frá efri aðkomuhæð verslunarmiðstöðvar yfir götuna að byggð vestan götu. Við aðlögun skipulags að breyttum forsendum skal leggja áherslu á virkar götuhliðar

bygginga sem snúa að Kringlugötu en jafnframt þarf að endurhanna Kringlugötuna sjálfa með göngu- og hjólaleiðum samhliða akstursgötu og gera göturýmið aðlaðandi með gróðri og götugögnum.

Í deiliskipulagi fyrir áfangana þrjá verður stuðst við töluleg viðmið sem fram koma í rammaskipulagi hvað varðar heildarbyggingarmagn og skiptingu þess milli íbúðar- og atvinnuhúsnæðis, húshæðir, ásýnd byggðar og lóða, skuggavarp, umhverfisþætti, fjölda bíla- og hjólastæða, lóðaskiptingu, áfangaskiptingu o.þ.h. en bílastæði á lóðum skulu vera samnýtanleg svo halda megi fjölda þeirra í lágmarki.

Samanlagt fyrir fyrstu þrjá áfangana er í rammaskipulagi gert ráð fyrir að heildar byggingarmagn verði um 105.650 m<sup>2</sup>, þar af rúmlega 10.000 m<sup>2</sup> atvinnuhúsnæðis og u.þ.b. 680 íbúðir.

Hlutfall milli íbúðar- og atvinnuhúsnæðis getur tekið breytingum og sömuleiðis ráðast endanlegar hæðir húsa og byggingarmagn af samspili milli húshæða, dýpt húsa og afstöðu til sólar til að tryggja góð birtuskilyrði í íbúðum og sólarljós á dvalarsvæðum lóða í a.m.k. 5 klst. á dag í maí mánuði.

Í deiliskipulagi skal jafnframt koma fram staðsetning þjónustustofnana, dreifistöðva raforku, djúpgáma og grenndarstöðva sorps eftir því sem þörf er á.

Möguleiki er gefinn á því að skipta áföngum upp í fleiri en eina deiliskipulagsáætlun.

## Áherslur við mótun byggðar í deiliskipulagi

Um gatnakerfi

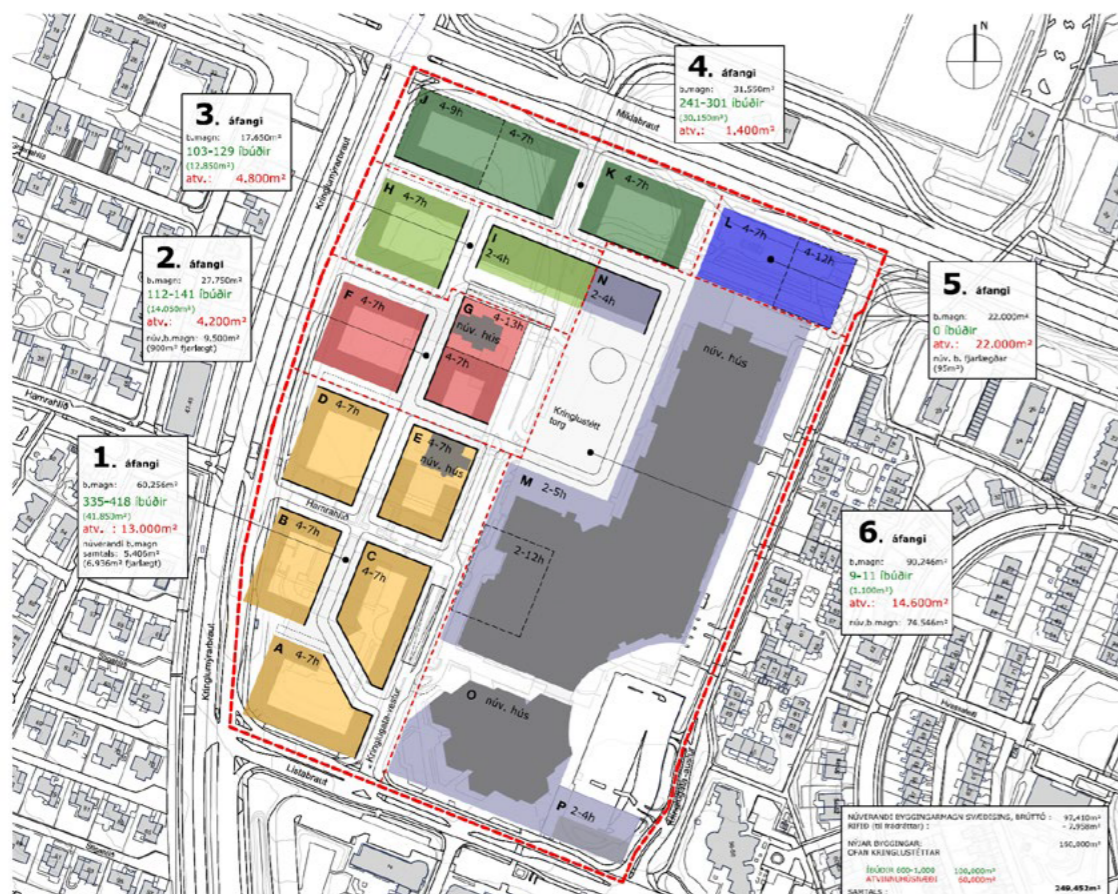
- Aðlaga þarf fyrirkomulag gatna í rammaskipulagi að núverandi byggingum á lóð Kringlunnar 7, sem standa munu til framtíðar
- Aðlaga þarf fyrirkomulag gatna í rammaskipulagi að breyttum forsendum Veitna, sem felst í því að fráveitulögn í Kringlugötu verður ekki færð. Taka skal mið af greinargerð Veitna, dags. 13.10.2023, um nauðsynlegt athafnasvæði til að þjónusta lagnir í götu.

Um mótun byggðar

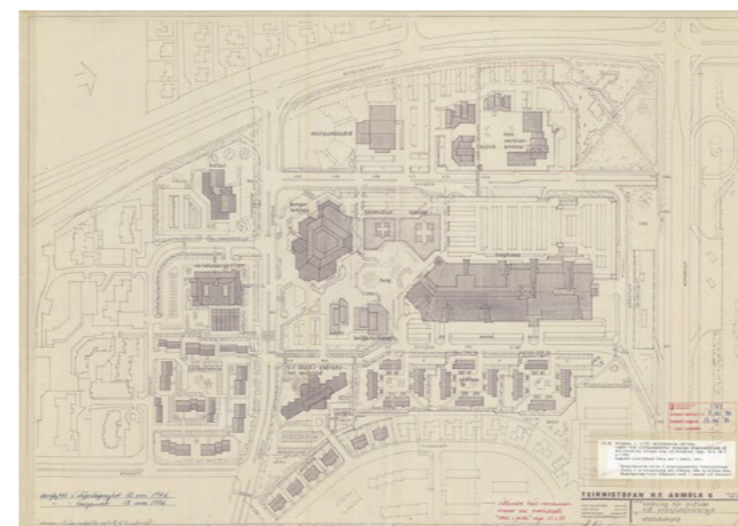
- Auka skal tengingar gangandi og hjólandi umferðar við aðliggjandi hverfi, Alftamýri, Háaleiti, Hvassaleiti, Listabraut, Veðurstofureit og Hlíðar.
- Einnig skal gæta að mótun byggðar á jöðrum Kringlusvæðis og forðast að reisa „múra“ háreistra bygginga að aðliggjandi hverfum.
- Gera skal hljóðvistar-, vind- og sólarstundagreiningar samhliða hönnun sem leggja skal til grundvallar mótun byggðar með það að markmiði að tryggja hljóðlát, skjólgóð og sólrík útidvalarsvæði og góða hljóðvist og góð birtuskilyrði í íbúðum.
- Tryggja skal fjölbreytni í húsagerðum, bæði hvað varðar atvinnu- og íbúðarhúsnæði, fyrir efnahagslega breiðan hóp fólks og fyrirtækja.

Um mótun göturýma, útidvalarsvæða og garða

- Huga skal að virkni jarðhæða, t.a.m. með staðsetningu innganga, forgarða, glugga og stétta, svo göturýmið verði aðlaðandi fyrir vegfarendur.
- Á hvaða tíma dags sem er skal ávalt hægt að finna almennings útidvalarsvæði sem geti notið sólar.
- Leggja skal áherslu á aukinn gróður á Kringlusvæðinu og gera áætlun um fjölbreytt tegundaval sem taki mið af árstíðum.
- Útidvalarsvæði skulu vera fjölbreytt hvað varðar stærð, gerð og virkni og vera aðlaðandi fyrir alla aldurshópa.
- Göturými og útidvalarsvæði skulu vel búin gróðri, góðri götulýsingu og götugögnum og hugað skal að hvíldarsvæðum með setbekkjum fyrir þau sem hafa skerta hreyfigetu.
- Íbúðir á neðstu hæðum að garð- eða göturými skulu hafa sérafnotareiti utan við húshlið.
- Gera skal ráð fyrir gróðurhúsum og upphækkuðum gróðurbeðum til heimaræktunar á lóðum við íbúðarhús.



Rammaskipulag - áfangaskipting



Deiliskipulag í gildi með síðari breytingum



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040

- Aðgengismál skulu vera til fyrirmyndar og umferð fótgangandi skal vera í forgangi. Forgang gangandi umferðar skal gefa til kynna með því að hafa gangstéttar og gangbrautir í sama fleti svo akandi umverð aki yfir þær við beygju inn á hliðargötur. Við gatnamót skal breikka gangstéttar við horn (curb extention), minnka breidd vega og beygjuradíusa bifreiða eftir fremsta megni.

#### Bílastæði og hjólastæði

- Æskilegt er að bílastæði á aðkomuhæð séu samnýtanleg.
- Aukainngangar húsa mega vera frá bílastæðahæð en aðalinngangar skulu vera í göturýmum.
- Bílastæði við götur eiga að vera samsíða götum með reglulegu uppbroti þannig að ekki séu fleiri en 3 bílastæði saman.
- Bílastæðahús geta verið góð lausn, en þau skal útfæra með sveigjanleika í huga svo hægt verði með tímanum að gefa þeim annað hlutverk.
- Hjólastæði skulu vera við innganga húsa og hjólageymslur skulu hafa beint aðgengi út í göturými og að hjólaleiðum

#### Umhverfi, staðhættir og minjar

Deiliskipulagssvæði áfanganna þriggja afmarkast af Kringlumýrabraut til vesturs, Listabraut til suðurs, vestari hluta Kringlunnar (Kringlugötu) til austurs og mörkum 4. áfanga til norðurs.

Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 eru lóðirnar á miðsvæði, M8, þar sem gert er ráð fyrir verslun og þjónustu, ýmiss konar afþreyingu, skrifstofum og íbúðum. Byggingarnar sem fyrir eru á lóðunum, Turn VR, bygging Sjónvá og fyrrum prentsmiðja og skrifstofuhúsnæði Morgunblaðsins eru helstu kennileyti innan áfanganna þriggja.

Á Kringlumýrabraut er mikill umferðarpungi sem veldur töluverðri svifryks- og hljóðmengun, en einnig er nokkur umferðarpungi á vesturhluta Kringlugötu og Listabraut. Í dag er helsti ferðamátinn til og frá Kringlusvæðinu með einkabílum en stoppistöðvar almenningssamgangna næst lóð eru við Kringlumýrabraut, þar sem jafnframt verða stoppistöðvar Borgarlínu í framtíðinni. Bæta þarf göngu- og hjólaleiðir innan svæðisins og jafnframt tengingar þeirra við aðliggjandi hverfi.

Yfirborð lóðar er í dag að langstærstum hluta malbikað bílastæði, fyrir utan minni háttar grasflatir á suður og vestur hluta lóðar. Markmið deiliskipulags er að gefa götu- og torgrýmum grænt yfirbragð og jafnframt að leysa flæði ofanvatns innan lóða. Því skal sjá til þess að jarðvegur sé nægur til að gróður fái þrífist og hægt sé að veita ofanvatni niður í jarðveg.

Gerð var húsakönnun árið 2006 á vegum Minjasafns Reykjavíkur (Borgarsögusafns), Kringlan – Listabraut – Kringlumýrabraut – Miklabraut, skýrsla nr. 133. Skv. henni telst ekkert hús á þessum lóðum hafa gildi sérstakrar varðveislu út frá sjónarmiðum minjavörslu um listrænt og byggingarsögulegt gildi. Ennfremur eru ekki heimildir um fornminjar á lóðinni sbr. skýrslu Minjasafns Reykjavíkur nr. 164 frá 2014.

Hins vegar eru á lóð 1-3 fyrrum prentsmiðja og skrifstofuhúsnæði Morgunblaðsins sem skoða ber að nýta, bæði sem sögulegt minni þess sem fyrir var en einnig í þeim tilgangi að endurnýta hús, húshluta eða byggingarefni með það að markmiði að lágmarka kolefnisspor uppbyggingar.

#### Umhverfisáhrif áætlunar

Til þess að umhverfisáhrif framkvæmda verði sem minnst skal gera lífsferilsgreiningar (LCA) samhliða hönnun, sem taka skulu mið af lífsferli fasteigna, þ.e.

mannvirkja og lóða sem heildar, og leggja þær til grundvallar ákvarðanatöku í hönnunarferli, með það að markmiði að lágmarka kolefnisspor framkvæmdar m.v. viðmiðunarhús eins og það er sett fram í Vegvísi um vistvænni mannvirkjagerð. Í því felst m.a.:

- að vinna með þær byggingar sem fyrir eru eins og kostur er
- að endurvinna byggingarefni og lágmarka úrgang
- að leysa yfirborðsvatn innan lóða eða lóðaklasa með blágrænum ofanvatnslausnum
- að gera ráð fyrir jarðvegi á lóðum svo tré og fjölbreytileiki vistkerfa fái þrífist

Sjá nánar minnisblað Verkís, Skilyrði um meðferð á bundnu kolefni við byggingaframkvæmdir, dags. 07.12.2023.

#### Tengsl við aðrar áætlanir og stefnur

Deiliskipulag skal byggja á eftirfarandi áætlunum og stefnum:

- Vegvísi um vistvænni mannvirkjagerð sem gefinn er út af samstarfsveggvanganum Byggjum grænni framtíð
- Drög að Landsskipulagsstefnu innviðaráðuneytisins skal leggja til grundvallar deiliskipulagsgerð
- Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur þann 19. október 2022 og birt í B-deild stjórnartíðinda þann 18. janúar 2022

- Í AR2040 eru settar fram stefnur Reykjavíkurborgar sem hafa skal til hliðsjónar við gerð deiliskipulags, þ.á.m. Loftslagsáætlun Reykjavíkurborgar sem nálgast má á slóðinni <https://reykjavik.is/loftslagsmal>.
- Rammaskipulag Kringlusvæðis, samþykkt í borgarráði 31. maí.2018 með þeim forsendubreytingum sem raknar hafa verið hér að framan.
- Deiliskipulag Kringlunnar, samþykkt 13. maí 1986, með síðari breytingum.
- Skilyrði um meðferð á bundnu kolefni við byggingaframkvæmdir - Minnisblað Verkís dags. 07.12.2023.
- Kringlusvæðið - vinnugögn frá vinnustofum með KPMG dags. 6. og 27. mars 2023

#### Samráðs- og umsagnaraðilar

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

Ennfremur er skilyrt að samráð verði haft við lóðarhafa aðliggjandi lóða og áfanga á Kringlusvæðinu vegna þeirrar nauðsynlegru aðlögunar sem gera þarf á fyrirkomulagi gatna og tengingum við Kringlustétt og orsakast af áðurgreindum breytingum á forsendum.

Auk ofangreindra samráðs- og umsagnaraðila eru Skipulagsstofnun, Minjastofnun Íslands, Borgarsögusafn, Veitur, Vegagerðin og Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur lögbundnir umsagnaraðilar deiliskipulagsgerðar.

#### Skipulagsferlið

Tímasetning helstu verkáfanga og kynninga fyrir almenning:

#### 2023 - 2024

<a href="#">desember 2023 - júní 2024</a>	Gerð skipulagslýsingar fyrir áfanga 1, 2 og 3, samþykkt í umhverfis- og skipulagsráði og auglýst opinberlega sbr. 40. gr. skipulagslaga. Umsögn skipulagsfulltrúa varðandi athugasemdir samþykkt í umhverfis- og skipulagsráði og eftir atvikum í borgarráði. Lýsing deiliskipulags send Skipulagsstofnun til lokaafgreiðslu.
<a href="#">október 2023 - júní 2024</a>	Drög að deiliskipulagi fyrir áfanga 1 unnin og kynnt í umhverfis- og skipulagsráði Reykjavíkurborgar. Opinn kynningarfundur haldinn fyrir borgarbúa. Deiliskipulagstillaga áfanga 1 samþykkt til auglýsingar sbr. 30. og 40. gr. skipulagslaga.
<a href="#">júní - ágúst</a>	Deiliskipulagstillaga áfanga 1 auglýst opinberlega með rúmum athugasemdafresti vegna sumarleyfistíma.
<a href="#">september</a>	Svör skipulagsfulltrúa við athugasemdum frá auglýsingu
<a href="#">október</a>	Deiliskipulagstillaga áfanga 1 samþykkt í umhverfis- og skipulagsráði / borgarráði.
<a href="#">nóvember</a>	Deiliskipuagstillaga send Skipulagsstofnun til samþykktar
<a href="#">desember</a>	Deiliskipuagstillaga tekur gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda

#### 2024 - 2025

[janúar 2024 - desember 2025](#) Vinna við deiliskipulag fyrir áfanga 2

#### 2024 - 2026

[janúar 2024 - desember 2026](#) Vinna við deiliskipulag fyrir áfanga 3



Kringlusvæðið - horft til vesturs



**Vegna:** Máls nr. 0543/2024, Kringlan – deiliskipulag áfanga 1, 2 og 3 (Lýsing)

**Athugasemd:**

Athugasemdir okkar ganga að mestu út á að tillagan gerir ráð fyrir of háum byggingum og of þéttri byggð. Álag af svo mörgum íbúðum og tilheyrandi umferð verður of mikið á nærliggjandi svæði. Okkur skilst að á annað þúsund manns eigi að komst fyrir á reitnum. Við áttum okkur á því að hagsmunir byggingaraðila/lóðareiganda liggja í því að vilja fá hátt verð/nýtingu fyrir reit sinn og á sama tíma tryggja sér fleiri framtíðarneytendur í Kringlunni sinni. Win-win staða því sami aðilinn, Reitir, á bæði byggingareitinn og Kringluna.

Hagsmunir nággranna svæðisins liggja ekki þar að okkar mati. Nú þegar er álag á svæðinu mikið, umferð mikil með tilheyrandi mengun, erfitt að finna bílastæði, þjónustustofnanir s.s. leikskólar og heilsugæsla yfirnýttar osfr. Reykjavíkurborg vil almennt þetta byggð um þessar mundir, en þess áform ganga allt of langt að okkar mati. Ekki á að þetta byggð svo mikið að hún valdi of miklu álagi á svæði sem eru þéttsetin fyrir með tilheyrandi umferð og álagi á innviði.

Við teljum því að byggja eigi lægra og minna af íbúðum á svæði þessu.

Við mótmælum því einnig sérstaklega að til stendur að reisa stóra 14 hæða útsýnisíbúðablokk á syðsta hluta svæðisins.

Slíkur „múr“ er á algerlega á skjön við innihald lýsingar svæðisins þar sem segir "Einnig skal gæta að mótun byggðar á jöðrum Kringlusvæðis og forðast að reisa „múra“ háreistra bygginga að aðliggjandi hverfum."

Þessi stóra 14 hæða útsýnisíbúðablokk mun einnig varpa löngum skugga á talsverðan hluta reitsins því háhýsið á að vera syðst í reitnum á versta stað hvað skuggavarp varðar. Slíkt er einnig á skjön við innihald lýsingar svæðisins sem segir ...“tryggja góð birtuskilyrði í íbúðum og sólarljós á dvalarsvæðum“ og ...“skjólgóð og sólrík útidvalarsvæði og góða hljóðvist og góð birtuskilyrði í íbúðum.“

Að okkar mati á ekki að byggja svo stóra blokk svo hátt upp.

Lækka á blokkirnar og sérlega þá hæstu þ. a. þær falli betur að nærliggjandi byggð. Blokkirnar á reitunum ættu því ekki að vera hærri en 7 hæðir. Hæstu íbúðablokkir í grenndinni eru 7 hæðir og eru þær fáar svo háar. Uppdrættir sem voru kynntir 14. maí sl., í kynningu Reita í Ásbergssal Sambíóa í Kringlunni, minntu á Manhattan í samhengi við nærliggjandi byggð. Of þétt byggt og of hátt. Ef endilega þarf að hafa háhýsi upp á 7 hæðir, sem við teljum að ekki þurfi, væri nær að hafa slíkt norðar í reitnum til að takmarka skuggavarp. Það er á skjön við yfirbragð svæðisins að reisa svo há hús og svo þétt. Það er alveg nóg að mjóí VR-turninn sé 14 hæða, en hann hefði ekki átt að leyfa svo háan á sínum tíma. Hann er ekki íbúðablokk og fellur ekki vel að umhverfinu.

Teljum við að slík stór 14 hæða útsýnisíbúðablokk muni einnig skemma fyrir Borgarleikhúsinu sem ætti að fá að njóta sín í friði frá svo ofvöxnu húsi við hlið sér. Þá mun „múr“ þessi upp á 14 hæðir taka kvöldsól frá nærliggjandi húsum, m. a. íbúðarhúsi okkar. Þá teljum við að magn bíla sem fylgir svo þéttri byggð muni stórauka umferð og mengun, sem og valda mun meiri bílastæðavanda en nú er. Umferð, mengun og bílastæðavandi svæðisins er ærinn fyrir. Við teljum að framtíðaríbúar á svæðinu muni líða mun betur í nýju hverfi þar sem blokkir verði lægri, íbúðamagn minna og sólarbirta meiri.

Við förum því fram á að blokkir verði lækkaðar. Hætt verði við að fara upp í 14 hæðir. Ekki verði farið herra en 7 hæðir sem er í takti við hæstu hús í nærliggjandi byggð. Dregið verði úr byggingarmagni á þennan hátt. Þannig verði álagið á reitnum og nærliggjandi hverfi vegna fólksfjölda og tilheyrandi umferðar minnkað.

Björg Siv Juhlin Friðleifsdóttir og Gylfi Hammer Gylfason

**Höfundur:** Björg Siv Friðleifsdóttir

Mál nr. 0543/2024 í Skipulagsgátt

**Sent inn þann:** 05.06.2024

**Vegna:** Máls nr. 0543/2024, Kringlan – deiliskipulag áfanga 1, 2 og 3 (Lýsing)

**Athugasemd:**

Athugasemdir mínar ganga að mestu út á að tillagan gerir ráð fyrir allt of háum byggingum við jaðrana og mjög þéttri byggð. Skuggavarpi á þá íbúðarbyggð sem fyrir er, er mikið sökum fyrirhugaðra háhýsa og að mínu mati ber að fækka hæðum nýbygginganna til að þau samrýmist húsunum í kring og valdi ekki skuggavarpi og auknum vindstrengjum.

**Höfundur:** Kristín Vala Erlendsdóttir

**Sent inn þann:** 06.06.2024



Reykjavíkurborg  
Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur

Skipulagsstofnun  
Borgartúni 7b  
105 REYKJAVÍK  
Ísland

Reykjavík, 6. júní 2024

Tilvísun: 2024060071/10.3

## Efni: Umsögn Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur um Kringlan - deiliskipulag áfanga 1,2 og 3, nr. 543/2024 í skipulagsgátt

Vísað er til máls nr. 543/2024 í skipulagsgátt, Kringlan - deiliskipulag áfanga 1,2 og 3. Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur (HER) hefur fengið málið og meðfylgjandi gögn til skoðunar og gefur eftirfarandi umsögn.

Í lýsingunni er tekið á flestum þeim umhverfisþáttum er máli skipta varðandi skipulagssvæðið en HER vill ítreka það að hávaða- og loftmengun vegna umferðar um Kringlumýrarbraut verður áskorun á hluta skipulagssvæðisins. Huga þarf að því við uppbyggingu að unnt sé að koma fyrir viðunandi mótvægisáðgerðum vegna hávaða. Þá bendir HER á að þar sem dvalarsvæði eru skilgreind á lóð þarf að uppfylla kröfuna um að hljóðstig fari ekki yfir 55 dB(A) skv. reglugerð nr. 724/2008 um hávaða. HER bendir einnig á að náist ekki að uppfylla skilyrði hávaðareglugerðar um hljóðstig við íbúðarhúsnæði á skipulagsreitnum þarf að taka fram í skilmálum skipulags að beita eigi undanþágu skv. 5. gr. reglugerðar um hávaða en allar íbúðir þurfa að hafa hljóðláta hlið til að uppfylla skilyrði undanþágunnar. Lágmarkskrafa fyrir íbúðir er þá flokkur C skv. íslenskum hljóðvistarstaðli. Kanna þarf hvaða byggingartæknilegu aðferðum þurfi að beita til að tryggja að innihljóðstig verði ekki yfir mörkum.

Skv. skipulagslýsingu er gert ráð fyrir blandaðri byggð að hluta, auk íbúða verði leyfð starfsemi og er nefnt í lýsingunni að gert sé ráð fyrir virkum jarðhæðum. HER vill benda hér á að skilgreina þurfi mjög vel hvaða starfsemi megi vera á neðstu hæðum íbúðarhúsa. Slæm r eynsla hefur verið af því að hafa hávaðasama 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 fyrirhugað að heimila einhverja slíka starfsemi, sem getur haft í för með sér sérstakar hljóðvistaráskoranir s.s vegna þungs bassataktis eða skella frá lóðum, þarf að gæta að því að húsnæði sé hannað með tilliti til starfseminnar í þeim tilgangi að koma í veg fyrir ónæði frá henni á efri hæðir húsa. Eigi veitingastaðir að vera á jarðhæð þarf að setja skilyrði um að loftræsing verði leidd upp fyrir þakbrún og tryggt að ekki verði ónæði vegna lyktarmengunar. Almennt mælir HER með því að starfsemi á neðstu hæð íbúðarhúsa sé aðeins með opnunartíma á dagtíma til að tryggja næði fyrir íbúa á kvöldin og nóttunni. Huga þarf einnig að aðgengi að virkum jarðhæðum m.t.t vörutæmingar og sorphirðu sem tengist atvinnustarfseminni, og gæta að því að nægjanlegt rými sé fyrir flokkun úrgangs og meðhöndlunar í samræmi við ákvæði reglugerðar nr. 803/3023 um meðhöndlun úrgangs, auk þess að gera þarf ráð fyrir rými fyrir mengunarvarnarbúnað eins og fituskilju þar sem fyrirhugað er að hafa veitingastaði.



Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur  
www.reykjavik.is/heilbrigdiseftirlit  
Borgartúni 12-14  
105 Reykjavík





**Reykjavíkurborg**  
Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur

Að lokum vill HER benda á að við val á staðsetningu leikskóla eða starfsemi fyrir viðkvæma hópa s.s. sambylí að þá sé reynt að staðsetja þá þjónustu eins langt frá umferðargötu og unnt er.

HER áskilur sér rétt til að koma með frekari athugasemdir á síðari stigum

Virðingarfyllst  
f.h. Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur

Helgi Guðjónsson  
heilbrigðisfulltrúi





Reykjavíkurborg  
Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur

Skipulagsstofnun  
Borgartúni 7b  
105 REYKJAVÍK  
Ísland

Reykjavík, 6. júní 2024

Tilvísun: 2024060071/10.3

## Efni: Umsögn Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur um Kringlan - deiliskipulag áfanga 1,2 og 3, nr. 543/2024 í skipulagsgátt

Vísað er til máls nr. 543/2024 í skipulagsgátt, Kringlan - deiliskipulag áfanga 1,2 og 3. Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur (HER) hefur fengið málið og meðfylgjandi gögn til skoðunar og gefur eftirfarandi umsögn.

Í lýsingunni er tekið á flestum þeim umhverfisþáttum er máli skipta varðandi skipulagssvæðið en HER vill ítreka það að hávaða- og loftmengun vegna umferðar um Kringlumýrarbraut verður áskorun á hluta skipulagssvæðisins. Huga þarf að því við uppbyggingu að unnt sé að koma fyrir viðunandi mótvægisáðgerðum vegna hávaða. Þá bendir HER á að þar sem dvalarsvæði eru skilgreind á lóð þarf að uppfylla kröfuna um að hljóðstig fari ekki yfir 55 dB(A) skv. reglugerð nr. 724/2008 um hávaða. HER bendir einnig á að náist ekki að uppfylla skilyrði hávaðareglugerðar um hljóðstig við íbúðarhúsnæði á skipulagsreitnum þarf að taka fram í skilmálum skipulags að beita eigi undanþágu skv. 5. gr. reglugerðar um hávaða en allar íbúðir þurfa að hafa hljóðláta hlið til að uppfylla skilyrði undanþágunnar. Lágmarkskrafa fyrir íbúðir er þá flokkur C skv. íslenskum hljóðvistarstaðli. Kanna þarf hvaða byggingartæknilegu aðferðum þurfi að beita til að tryggja að innihljóðstig verði ekki yfir mörkum.

Skv. skipulagslýsingu er gert ráð fyrir blandaðri byggð að hluta, auk íbúða verði leyfð starfsemi og er nefnt í lýsingunni að gert sé ráð fyrir virkum jarðhæðum. HER vill benda hér á að skilgreina þurfi mjög vel hvaða starfsemi megi vera á neðstu hæðum íbúðarhúsa. Slæm r eynsla hefur verið af því að hafa hávaðasama 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 fyrirhugað að heimila einhverja slíka starfsemi, sem getur haft í för með sér sérstakar hljóðvistaráskoranir s.s vegna þungs bassataktis eða skella frá lóðum, þarf að gæta að því að húsnæði sé hannað með tilliti til starfseminnar í þeim tilgangi að koma í veg fyrir ónæði frá henni á efri hæðir húsa. Eigi veitingastaðir að vera á jarðhæð þarf að setja skilyrði um að loftræsing verði leidd upp fyrir þakbrún og tryggt að ekki verði ónæði vegna lyktarmengunar. Almennt mælir HER með því að starfsemi á neðstu hæð íbúðarhúsa sé aðeins með opnunartíma á dagtíma til að tryggja næði fyrir íbúa á kvöldin og nóttunni. Huga þarf einnig að aðgengi að virkum jarðhæðum m.t.t vörutæmingar og sorphirðu sem tengist atvinnustarfseminni, og gæta að því að nægjanlegt rými sé fyrir flokkun úrgangs og meðhöndlunar í samræmi við ákvæði reglugerðar nr. 803/3023 um meðhöndlun úrgangs, auk þess að gera þarf ráð fyrir rými fyrir mengunarvarnarbúnað eins og fituskilju þar sem fyrirhugað er að hafa veitingastaði.



Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur  
www.reykjavik.is/heilbrigdiseftirlit  
Borgartúni 12-14  
105 Reykjavík



**Reykjavíkurborg**  
Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur

Að lokum vill HER benda á að við val á staðsetningu leikskóla eða starfsemi fyrir viðkvæma hópa s.s. sambylí að þá sé reynt að staðsetja þá þjónustu eins langt frá umferðargötu og unnt er.

HER áskilur sér rétt til að koma með frekari athugasemdir á síðari stigum

Virðingarfyllst  
f.h. Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur

Helgi Guðjónsson  
heilbrigðisfulltrúi



**Vegna:** Máls nr. 0543/2024, Kringlan – deiliskipulag áfanga 1, 2 og 3 (Lýsing)

**Athugasemd:**

Tillagan gerir ráð fyrir allt of þéttri byggð á svæði sem er nú þegar umvafið miklum umferðarþunga.

Stærsti gallinn við tillöguna er fjöldi húshæða en húsin eru töluvert hærri en þau sem sjást í nærliggjandi hverfum. Einnig er gert ráð fyrir 12 hæða atvinnuhúsnæðis turn sem passar alls ekki inn í umhverfið. Það býður upp á vindstrengi og skuggavarp ásamt því að útsýni og kvöldsól væru skemmd fyrir þeim húsum sem eru í grenndinni, sérstaklega blokkunum við Hvassaleiti. Við förum fram á að ekki verði byggt hærra en 6 hæðir á kringlureitnum, sem og að 12 hæða háhýsinu verði sleppt.

Kringlureitur væri meira aðlaðandi ef magn íbúða væri minna, blokkir væru lægri og hægt væri að sjá til sólar fyrir háum húsum.

**Höfundur:** Björgvin Hal

**Sent inn þann:** 06.06.2024



Reykjavík, 5. júní 2024  
BOS24060001  
04.03

## UMSÖGN

**Viðtakandi:** Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar

**Sendandi:** Borgarsögusafn Reykjavíkur

### *Kringlusvæði – Umsögn um skipulagslýsingu*

Með tölvupósti í gegnum Skipulagsgátt, dags. 9.5.2024, hefur Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar óskað eftir umsögn Borgarsögusafns um skipulagslýsingu sem nær til breytinga á deiliskipulagi Kringlusvæðis vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á svæðinu í áföngum 1, 2 og 3. Lýsingin, dags. apríl 2024, var sótt í Skipulagsgáttina þann 10.5.2024.

Í lýsingunni kemur fram að Minjasafn Reykjavíkur (nú Borgarsögusafn) gerði húsakönnun fyrir Kringlusvæðið árið 2006, þar sem ekki var gerð tillaga um sérstaka vernd húsa á svæðinu, en frá þeim tíma hafa áherslur um mat á varðveislugildi húsa breyst þannig að ekki sé eingöngu horft til þess að vernda einstaka byggingar með sérstökum verndarákvæðum heldur hafi öll hús ákveðið gildi sem metið sé í fjórþættu mati með niðurstöðu um hátt, miðlungs eða lágt varðveislugildi (sjá leiðbeiningar Minjastofnunar Íslands um gerð húsakannana frá 2019). Samkvæmt tilmælum Minjastofnunar í tengslum við vinnu rammaskipulags Kringlusvæðisins hefur Borgarsögusafn uppfært mat sitt á varðveislugildi tveggja bygginga/mannvirkja á Kringlusvæðinu m.t.t. verndar. Byggingar þessar eru Borgarleikhúsið (Listabraut 3) og bílastæðahús austan Kringlunnar (nú Kringlan 14), sem lagt er til að verði verndaðar í rauðum flokki hverfisverndar, sjá bréf Borgarsögusafns dags. 21.06.2018, sem sent var í afriti til skipulagsfulltrúa: “*Borgarleikhúsið við Listabraut 3 og bílastæðahús við Kringluna. Endurskoðuð skráning og varðveislumat.*”

Borgarsögusafn telur nú mikilvægt, í ljósi þess sem fram kemur hér að ofan, að *lokið verði við endurmat allra bygginga á skipulagssvæðinu* með hinu fjórþætta varðveislumati, þ.e. að unnið verði nýtt mat á varðveislugildi allra bygginga sem fjallað er um í húsakönnuninni frá 2006.

Virðingarfyllst,

Fyrir hönd Borgarsögusafns:

Guðlaug Erna Jónsdóttir  
Verkefnastjóri / húsvernd



Drífa Kristín Þrastardóttir  
Verkefnastjóri / húsvernd

María Karen Sigurðardóttir  
Deildarstjóri minjavörslu og rannsókna

Afrit  
Afrit í tölvupósti :  
Minjastofnun Íslands



Reykjavík, 6. júní 2024  
BOS23070001  
04.03

## UMSÖGN

**Viðtakandi:** Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar

**Sendandi:** Borgarsögusafn Reykjavíkur

### *Kringlusvæði – Umsögn um skipulagslýsingu vegna fornleifa á svæðinu*

Með tölvupósti í gegnum Skipulagsgátt, dags. 9.5.2024, hefur Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar óskað eftir umsögn Borgarsögusafns um skipulagslýsingu sem nær til breytinga á deiliskipulagi Kringlusvæðis vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á svæðinu í áföngum 1, 2 og 3. Lýsingin, dags. apríl 2024, var sótt í Skipulagsgáttina.

Fyrir liggur fornleifaskráning fyrir svæðið í skýrslu 164. Byggðakönnun Borgarluti 5 – Háaleiti, frá 2014.<sup>1</sup> Minjastofnun Íslands mun meta það hvort sú skráning dugi fyrir þetta svæði.

Virðingarfyllst,

Fyrir hönd Borgarsögusafns:

Anna Lís Guðmundsdóttir  
Verkefnastjóri / fornleifa

María Karen Sigurðardóttir  
Deildarstjóri minjavörslu og rannsókna

Afrit í tölvupósti :  
Minjastofnun Íslands

<sup>1</sup> Sjá heimasíðu Borgarsögusafns. [https://borgarsogusafn-api.prod.thon.is/uploads/Borgarsoegusafn\\_Skyrsla\\_164\\_Hverfisskipulag\\_BH\\_5\\_Haaleiti\\_2014\\_68173fcb4c.pdf](https://borgarsogusafn-api.prod.thon.is/uploads/Borgarsoegusafn_Skyrsla_164_Hverfisskipulag_BH_5_Haaleiti_2014_68173fcb4c.pdf)