

Reykjavíkurborg  
- umhverfis- og skipulagssvið  
Borgartúni 12-14  
101 Reykjavík

Ábyrgðarpóstur.

Reykjavík, 5. júní 2024.

### **Efni: Umsögn um skipulagslýsingu 1., 2. og 3. áfanga Kringlusvæðis.**

Á fundi umhverfis- og skipulagsráðs þann 8. maí 2024 var samþykkt að kynna skipulagslýsingu 1., 2. og 3. áfanga Kringlusvæðis, dags. í apríl 2024 (hér eftir „**skipulagslýsingin**“). Umrædd lýsing var samþykkt til kynningar og umsagnar, sbr. 1. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, og var í kjölfarið birt auglýsing í Skipulagsgátt þar sem óskað var eftir ábendingum/umsögnum fyrir 6. júní 2024.

Þinglýstir eigendur eftirfarandi fasteigna í Kringlunni 7 leggja fram umsögn vegna umræddrar skipulagslýsingar, nánar tiltekið er um að ræða eftirtalda aðila í matshluta 01: Fasteignafélagið Hýsill ehf., kt. 651096-2359, VR, kt. 690269-2019, Lífeyrissjóður verslunarmanna, kt. 430269-4459, Hið íslenska kraftaverkafélag ehf., kt. 440119-0180, Salon Veh ehf., kt. 530194-2729 og Gjögur hf., kt. 570169-0769, öll með lögheimili og/eða aðsetur að Kringlunni 7 (Hús verslunarinnar), Reykjavík (hér eftir nefndir „**eigendur**“).

Sú skipulagslýsing sem umsögn þessi varðar felur í sér grundvallarbreytingu á skipulagi hins svokallaða Kringlusvæðis, en óhætt er að fullyrða að hér er um að ræða eitt mikilvægasta skipulagssvæði höfuðborgarsvæðisins. Eigendur gera athugasemdir við þessa skipulagslýsingu og eru þær eftirfarandi:

#### **1. Tilvísun í Kringluna 7 í skipulagslýsingunni**

Á tveimur stöðum er gerð tilvísun í Kringluna 7 í skipulagslýsingu þessari. Í fyrra skiptið er eftirfarandi ritað „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.“ og í seinna skiptið er vísað í húsið sem „**turn VR**“. Þetta er rangt. Þess ber að geta að VR á aðeins hluta hússins og húsið hýsir starfsemi fjölmargra annarra fyrirtækja. Vísað hefur verið til hússins frá byggingu þess sem „Hús verslunarinnar“ og er það þekkt kennileiti í borginni undir því heiti. Eigendur telja rétt að það verði vísað til hússins sem „Hús verslunarinnar“ í

skipulagslýsingu þessari, í stað þess að vísa til eins eigenda af mörgum, svo það sé skýrt til hvaða húss er verið að vísa í umfjöllun um það í skipulagslýsingunni.

## **2. Áfangaskipting verkefnisins**

Eigendur telja ekki rétt að miða áfangaskiptingu verkefnisins við áfangaskiptingu þá sem rammaskipulag svæðisins kveður á um. Eins og áður hefur verið getið í samskiptum eigenda við umhverfis- og skipulagssvið, var ekki haft nokkurt samráð við þá við gerð rammaskipulags. Eigendur telja það óeðlilegt að hluta lóð Kringlunnar 7 niður í deiliskipulagsvinnunni og skipta milli tveggja áfanga. Einnig benda eigendur á að erfitt sé að deiliskipuleggja 2. áfanga án þess að hugað sé að því hvað gerist á því landi sem 1. og 3. áfangi vísar til. Með því að slíta áfangana í sundur skapast hætta á að svæðið skipuleggist ekki sem ein samhangandi heild eins og er markmið rammaskipulagsins og skortur verði á heildrænni hugsun í skipulaginu. Betra væri að deiliskipulag lóðarinnar Kringlan 7 félli að fullu undir deiliskipulag 2. áfanga og að skipulag allra áfanganna yrði samtvinnað í byrjun svo áfangar 1., 2. og 3 hafi eðlilegt flæði sín á milli og ekki skapist „landamæri“ á milli áfanga, þ.e. þannig að lögum og staðsetning bygginga og gatna virðist sjónrænt skringilegar og samgönguæðar takmarkandi.

Leggja eigendur það til að unnið verði samhliða að hönnun skipulags á 1., 2. og 3. áfanga en til vara að öll lóð Kringlunnar 7 muni falla undir skipulagshönnun á áfanga 2. Við skipulag á áfanga 1 verði hugað að flæði á milli áfanga 1 og 2.

## **3. Skil/tenging á milli áfanga**

Eigendur vilja benda á að skipulagslýsingin tekur ekki á tengingu milli áfanga, þannig að hætta er á að hverfið byggist upp í hlutum án þess að byggjast upp sem ein heild eins og rammaskipulagið gerir ráð fyrir. Dæmi um þetta er í nýjum tillögum frá THG/Henning Larsen þar sem hönnuðir 1. áfanga hafa ekki gert ráð fyrir að tengjast 2. og 3. áfanga með samgönguæð í gegnum hverfið eins og rammaskipulag segir til um. Ef sú tillaga THG/Henning Larsen sem fram er komin verður samþykkt í óbreyttri mynd, er ekki gert ráð fyrir samgönguæð fyrir bíla sem tengir hverfahlutana saman. Má þá leiða líkum að því að gera þurfi ráð fyrir að hverfahlutar myndi botlanga. Þá kallar það á þörf fyrir tveimur akstursstefnum og jafnvel snúningsshringjum verði komið fyrir í þeirri samgönguæð sem liggur í gegnum þann hluta hverfisins sem tilheyrir áfanga 1, auk þess sem tillögurnar gera ráð fyrir skuggavarpum sem áhrif hefur á lóð Kringlunnar 7. Það er þó ljóst af samskiptum við hönnuði 1. áfanga að hönnuðir hafa ekki gert ráð fyrir því í hönnun sinni. Mikilvægt er að skipulagslýsingin geri grein fyrir því hvernig áfangarnir eiga að tengjast til að skapa samfellu í skipulaginu og borgarmyndinni.

Í þessum efnum er rétt að fram komi að eigendur hafa komið þessum áhyggjum á framfæri við THG/Henning Larsen, sem og Reiti hf. sem eigendur að 1. áfanga, og að samtal er í gangi á milli aðila um leiðir til að mæta áhyggjum eigenda í þessum efnum.

#### **4. Samráð**

Eigendur fagna því að skilyrt sé að samráð verði haft við lóðarhafa aðliggjandi lóða. Eigendur telja hins vegar að það sé nauðsynlegt að skilgreina í skipulagslýsingunni með hvaða hætti slíkt samráð skuli vera.

#### **5. Bílastæði**

Í skipulagslýsingu er ekki fjallað um fjölda bílastæða miðað við fjölda íbúða og byggingamagn á svæðinu. Huga þarf að fjölda bílastæða bæði fyrir íbúa og þjónustu á svæðinu. Sérstaklega þarf að taka tillit til bílastæða fyrir þá þjónustu sem nú þegar er á svæðinu.

#### **6. Áskilnaður um frekari sjónarmið**

Áskilinn er réttur til að koma frekari sjónarmiðum að á síðari stigum. Þá er og áskilinn réttur til að skjóta einstökum ákvörðun um skipulag til kærunefndar umhverfis- og auðlindamála, sbr. 52. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og eftir atvikum að leita til dómstóla á síðari stigum. Auk framangreinds er áskilinn réttur til að krefjast skaðabóta vegna þess tjóns sem af breytingu skipulags kann að valda honum, sbr. 51. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Að síðustu er vísað til sjónarmiða sem reifuð voru í umsögn eigenda til umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkurborgar, dags. 19. maí 2020.

Samkvæmt framansögðu mun hið nýja skipulag Kringlusvæðisins, sem skipulagslýsingin gerir grein fyrir, hafa gríðarlega mikil áhrif á lóð eigenda að Kringlunni 7, svo ekki sé minnst á áhrif á þá atvinnustarfsemi og starfsemi félagasamtaka sem fram fer í húsinu, þannig að mikilvægt er að allar breytingar á skipulagi svæðisins verði gerðar í nánu samráði við eigendur. Eigendur áskilja sér allan rétt í því sambandi. Þá er óskað eftir samningaviðræðum við skipulagsyfirvöld þannig að unnt sé að koma í veg fyrir ólögmeða skerðingu á hagsmunum eigenda.

Virðingarfyllst,

F.h. VR  
Stefán Sveinbjörnsson

F.h. Lífeyrissjóðs verslunarmanna  
Þór Egilsson

F.h. Fasteignafélagsins Hýsils ehf.  
Hlíf Sturludóttir

F.h. Hins íslenska kraftaverkafélags ehf.  
Gunnar Bjarnason

F.h. Salon Veh ehf.  
Jóhann Tómas Sigurðsson

F.h. Gjögurs hf.  
Freyr Njálsson