



## Ofanleiti 2

## Skipulagslýsing

Mars 2026



Reykjavík



### Inngangur

Skipulagslýsing þessi nær til Ofanleiti 2.

### Aðdragandi og tilgangur deiliskipulagsgerðar

Lóðarhafi Ofanleiti 2 hefur óskað eftir að gera nýtt deiliskipulag fyrir Ofanleiti 2.

Til stendur að fara í uppbyggingu á íbúðar- og atvinnuhúsnæði á lóð Ofanleiti 2 í samræmi við nýsamþykkt deiliskipulag fyrir 1. áfanga Kringlunnar.

Tilgangur skipulagslýsingarinnar er að greina frá áformum uppbyggingar, áherslum og markmiðum fyrir reitinn og ramma inn þær forsendur sem eru fyrir nýju deiliskipulagi. Viðfangsefni deiliskipulags er að móta íbúðar- og atvinnuhúsnæði á lóðinni.

### Skipulagsleg staða

Samkvæmt Aðalskipulagi 2040 er lóðin hluti af miðsvæði M8 Kringlan-Listabraut. Gert er ráð fyrir verslun og þjónustu, veitingahúsum, ýmiss konar afþreyingu, skrifstofum og íbúðum. Í gildi er deiliskipulag Kringlunnar samþykkt í borgarráði 13. maí 1986 með síðari breytingum. Áður nefnt deiliskipulag verður felt úr gildi og nýtt deiliskipulag unnið fyrir Ofanleiti 2.

### Staðhættir, staðsetning og afmörkun deiliskipulags

Lóðin liggur að íbúðabyggð, sunnan og vestan megin, Kringlureit norðan megin og samfélagsþjónustu eða Verzlunarskóla Íslands til austurs á lóð Ofanleiti 1.

Reiturinn er vel staðsettur með tilliti til nálægðar við atvinnusvæði, verslun/þjónustu og almenningsamgöngur. Lóðin afmarkast af Listabraut til norðurs, Kringlumýrarbraut til vesturs og Ofanleiti til austurs. Góð tenging er við göngu- og hjólastiga.

Á lóðinni Ofanleiti 2 er ein L-laga fimm hæða bygging teiknuð af Ormari Þór Guðmundssyni frá árinu 1997 með síðari viðbyggingu frá árinu 2000. Þess utan einkennist lóðin af bílastæðum á lóðarjörðrum og opnu grænu svæði í miðjunni sem er að mestu grasi vaxið.



Ofanleiti 2

Ofanleiti 2 - Skipulagslýsing

### Formminjar

Samkvæmt byggðakönnun sem unnin var á vegum Borgarsögusafns Reykjavíkur (skýrsla nr. 164 2014) eru engar þekktar formminjar á svæði lóðarinnar Ofanleitis 2. Komi í ljós formminjar 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.



Hlutamynd Aðalskipulags Reykjavíkur 2040

### Meginmarkmið og áherslur deiliskipulagsgerðar

Markmiðið er að auka framboð íbúða með það að leiðarljósi að ný byggð falli vel að núverandi umhverfi. Auk þess er markmiðið að horfa í söguna, nýta innviði og byggja vistvænt húsnæði. Til að tryggja samhengi í borgarumhverfinu og í samræmi við Borgarhönnunarstefnu Reykjavíkur skal kortleggja aðliggjandi byggðarmynstur, sögu, arkitektúr og staðaranda og tengja tillögu við þessa þætti eins og hægt er. Eins og fram hefur komið er skrifstofubýgging á lóðinni sem ber að varðveita og skal aðlaga hæðir húsa og uppbyggingu að henni.

Við mótnu byggðar skal taka tillit til staðhátta, ríkjandi vindáttu og landslags. Auk þess skal huga sérstaklega að skjólmyndun og útsýni.

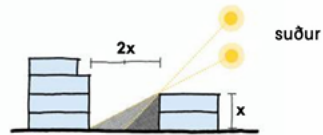
Áhersla er á fjölbreytileika í hæðum húsa, uppbroti og húsagerðum og ekki sist að skapa samhljóm við byggðina í kring. Auk þess skal áhersla vera á verslun og þjónustu á fyrstu hæð með góðu aðgengi fyrir alla og íbúðir á efri hæðum.

Áhersla skal vera á vandaðar og fjölbreyttar íbúðir þar sem aðgengi að hreinu lofti, góðri dagsbirtu og nægu sólarljósi er tryggt.



Dagsljósgreiningu skal nota til að tryggja að fullnægjandi dagsbirta sé fyrir hendi í öllum búðum innan svæðisins.

Ákvörðun um endanlegt byggingarmagn og hæðir húsa skal ákveðið í deiliskipulagi.



Með skynsamlegri uppörðun bygginga má viðhalda þéttleika án þess að skerða birtuskilyrði.

Huga skal sérstaklega að virkni jarðhæða m.a. með staðsetningu innganga, forgarða, glugga og stétta svo göturýmið verði aðlaðandi fyrir vegfarendur.

Enn fremur skal huga að því hvernig jarðhæðir tengjast umhverfinu, flæði innan lóðar og stigakerfi borgarinnar. Auka skal tengingar við aðliggjandi hverfi og virkja jaðra svæðisins þannig að þeir bæti aðliggjandi göturými.

#### Græn svæði og almenningsrými

Áhersla skal vera á grænt, skjólgott og mannlegt borgarumhverfi á milli húsanna og vinna skal með forgarða þar sem við á. Tryggja skal árstíðabundinn fjölbreytileika í gróðurnotkun.

Göturými og útidvalarsvæði skulu vel búin gróðri, góðri götulýsingu og hugað skal að hvíldarsvæðum með setbökkjum.

Huga skal vel að kantsvæðum bygginga.

Samkvæmt Borgarhönnunarstefnu Reykjavíkur skulu kantsvæði stuðla að öryggi, aðgengi og virku borgarlífi og styrkja tengsl bygginga við göturýmið.



Kantsvæði - góð tengsl jarðhæða við lífið á götunni skiptir máli varðandi ánægju og öryggi íbúa og gangandi vegfarenda.

Dvalarrými skulu vera aðgengileg, fjölbreytt og aðlaðandi fyrir alla aldurshópa og í góðum tengslum við stigakerfið. Dvalarsvæði skulu vera björt og skjólgóð og njóta sólar að lágmarki í 5 klst þann 1. maí, milli kl. 09:00-17:00. Sýna skal fram á dagsljósa- og vindgreiningar og að þær hafi verið hafðar til hliðsjónar við mótun dvalarrýmanna.

Ofanvatnsátatlun skal fylgja með deiliskipulagi og viðeigandi rannsóknir sem tryggja rétta virkni þeirra og nákvæmar leiðbeiningar um gerð ofanvatnslausna, stærð þeirra og frágang. Áhersla er lögð á lífligt borgarlíf og að tengja með sjónásam og göngustígum Kringlureit, Efstaleiti og Ofanleiti.

#### Bíla- og hjólastæði

Í ljósi staðsetningar reits eru gerðar ríkar kröfur um að gangandi, hjólandi og almenningsgöngum verði gert hátt undir höfði. Fylgja skal bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkur. Lagt upp með samnýtingu bílastæða og nægu framboði hjólastæða til að ýta undir vistvæna og heilsusamlega samgöngumáta. Gera skal ráð fyrir yfirbyggðri hjólageymslu með greiðu aðgengi að götu og húsum á lóð.

Við gerð bílakjallara ber að hafa í huga að samkvæmt Borgarhönnunarstefnu Reykjavíkur skal a.m.k. 50% af yfirborði lóðar vera með gegndræpu yfirborði og gróðri og að jarðvegsþykkt fyrir laufþekju (60-100 cm) sé á amk 30% svæðisins.

Huga þarf að tenginu lóðarinnar við aðliggjandi gatnakerfi. Auk þess skal vinna samgöngumat sem hluta af deiliskipulagi.

#### Töluleg viðmið uppbyggingar

Lóð: 11.746 m<sup>2</sup>

Núverandi byggingarmagn u.þ.b.: 8000 m<sup>2</sup>

Visast til aðalskipulag um almenn viðmið um hámarksþéttleika íbúðarbyggðar og blandaðrar byggðar eftir staðsetningu í borginni, annars vegar vegna nálægðar við almenningsgöngur og hins vegar vegna nálægðar við fjölbreyttan atvinnukjarna.

Endanlegt byggingarmagn ræðst af samspili milli hæða húsa, dýpt þeirra og afstöðu til sólar. Tryggja þarf góð birtuskilyrði í íbúðum og einnig sólarljós á dvalarsvæðum lóða í a.m.k. 5 klst. á dag í maí mánuði. Sbr. AR2040.



#### Umhverfisáhrif áætlunar

Lágmarka skal kolefnisspor svæðisins og bygginga með áherslu á umhverfisvænar lausnir. Huga skal að blágrænum ofanvatnslausnum og vernda skal líffræðilegan fjölbreytileika með því að hámarka gróðurþekju svæðisins og endurheimta að mestu það græna fótspor sem fer undir framkvæmd byggðar. Tryggja skal samráð við Veitur varðandi útfærslu ofanvatnslausna

Vinna skal lífsferilsgreiningar (LCA) samhliða hönnun, sem taka mið af lífsferli fasteigna, þ.e. mannvirkja og lóða sem heildar. Leggja skal þær til grundvallar ákvarðanatöku í hönnunarferli með það að markmiði að lágmarka kolefnisspor framkvæmdar mviðmiðunarhús eins og það er sett fram í Vegvisi um vistvænni mannvirkjagerð. Í því felst meðal annars eftirfarandi:

- Vinna með þær byggingar sem fyrir eru eins og kostur er.
- Endurvinna byggingarefni og lágmarka úrgang.
- Leysa yfirborðsvatn innan lóða eða lóðaklása með blágrænum ofanvatnslausnum.
- Gera ráð fyrir jarðvegi á lóðum svo tré og fjölbreytileiki vistkerfa fái þrífist.

#### Tengsl við aðrar áætlanir og stefnur

Deiliskipulag skal byggja á eftirfarandi áætlunum og stefnum:

- *Vegvisir um vistvænni mannvirkjagerð* gefinn út af samstarfsvettvanginum Byggingum grænni framtíð.
- Borgarhönnunarstefna Reykjavíkur.
- Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, samþykkt 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.

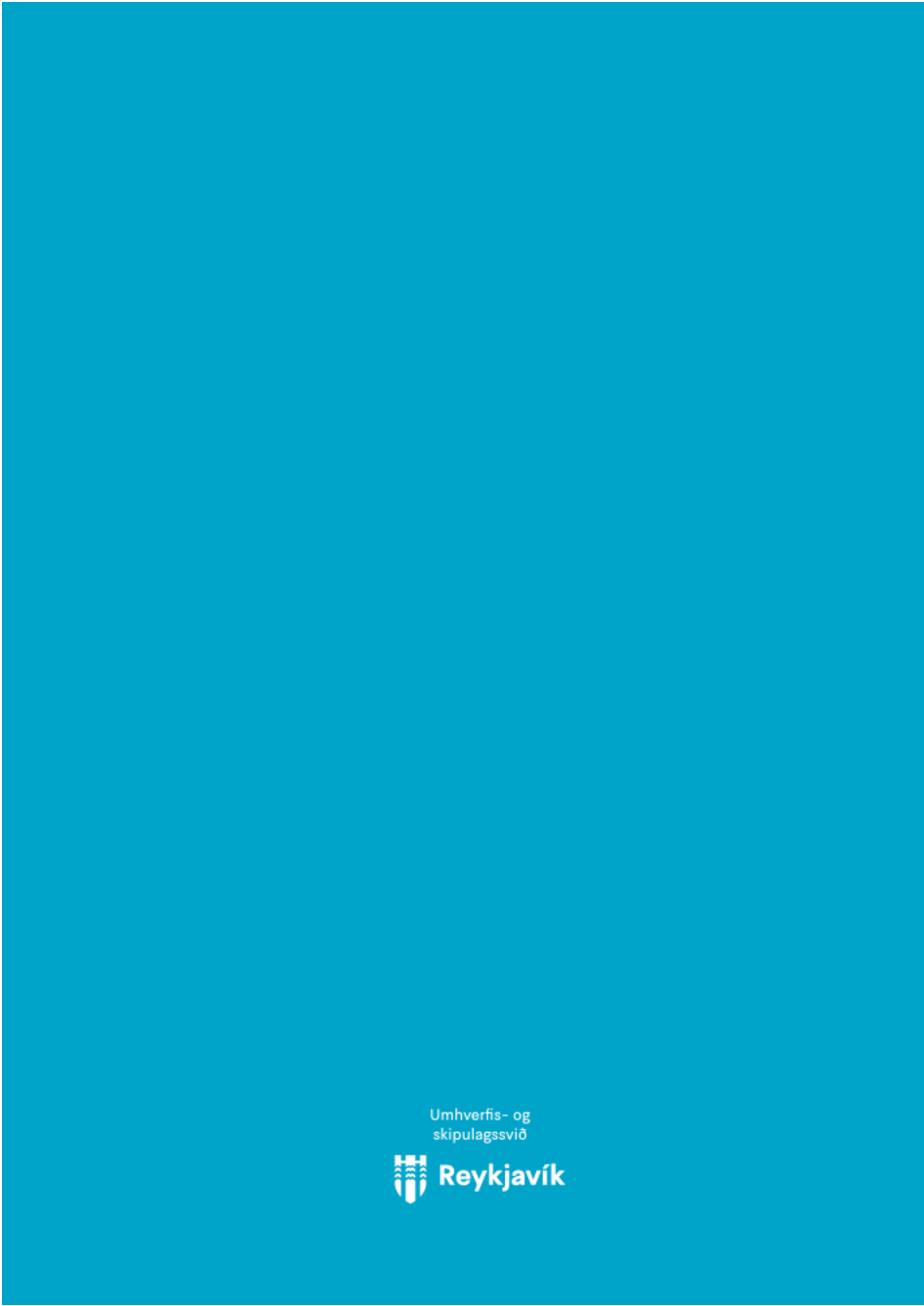
#### Samráðs- og umsagnaraðilar

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

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

<b>Skipulagsferlið</b>	Tímasetning helstu verkáfanga og kynninga fyrir almenning:
<b>2026</b>	<b>Ferli skipulagslýsingar</b>
<b>mars 2026</b>	Gerð skipulagslýsingar
<b>apríl 2026</b>	Umhverfis- og skipulagsráð samþykkir að auglýsa skipulagslýsingu Skipulagslýsing auglýst með lögformlegum hætti
<b>júní 2026</b>	Umsögn skipulagsfulltrúa vegna athugasemda sem kunna að berast í auglýsingu Umhverfis- og skipulagsráð og borgarráð samþykkir skipulagslýsingu
<b>2026-2027</b>	<b>Ferli breytingar á deiliskipulagi</b>
<b>mars - ágúst 2026</b>	Vinnsla tillögu að nýju deiliskipulagi
<b>ágúst - sept. 2026</b>	Tillaga að nýju deiliskipulagi kynnt í umhverfis-ogskipulagsráði Deiliskipulagstillaga auglýst með lögformlegum hætti
<b>okt. - nóv. 2026</b>	Svör skipulagsfulltrúa við athugasemdum sem kunna að berast og mögulegar breytingar á tillögu
<b>des. - jan. 2027</b>	Tillaga að nýju deiliskipulagi samþykkt í umhverfis- og skipulagsráði og síðar borgarráði.
<b>jan. - feb. 2027</b>	Deiliskipulag staðfest með birtingu auglýsingar í B-deild Stjórnartíðinda





Umhverfis- og  
skipulagssvið



Reykjavík



Reykjavík