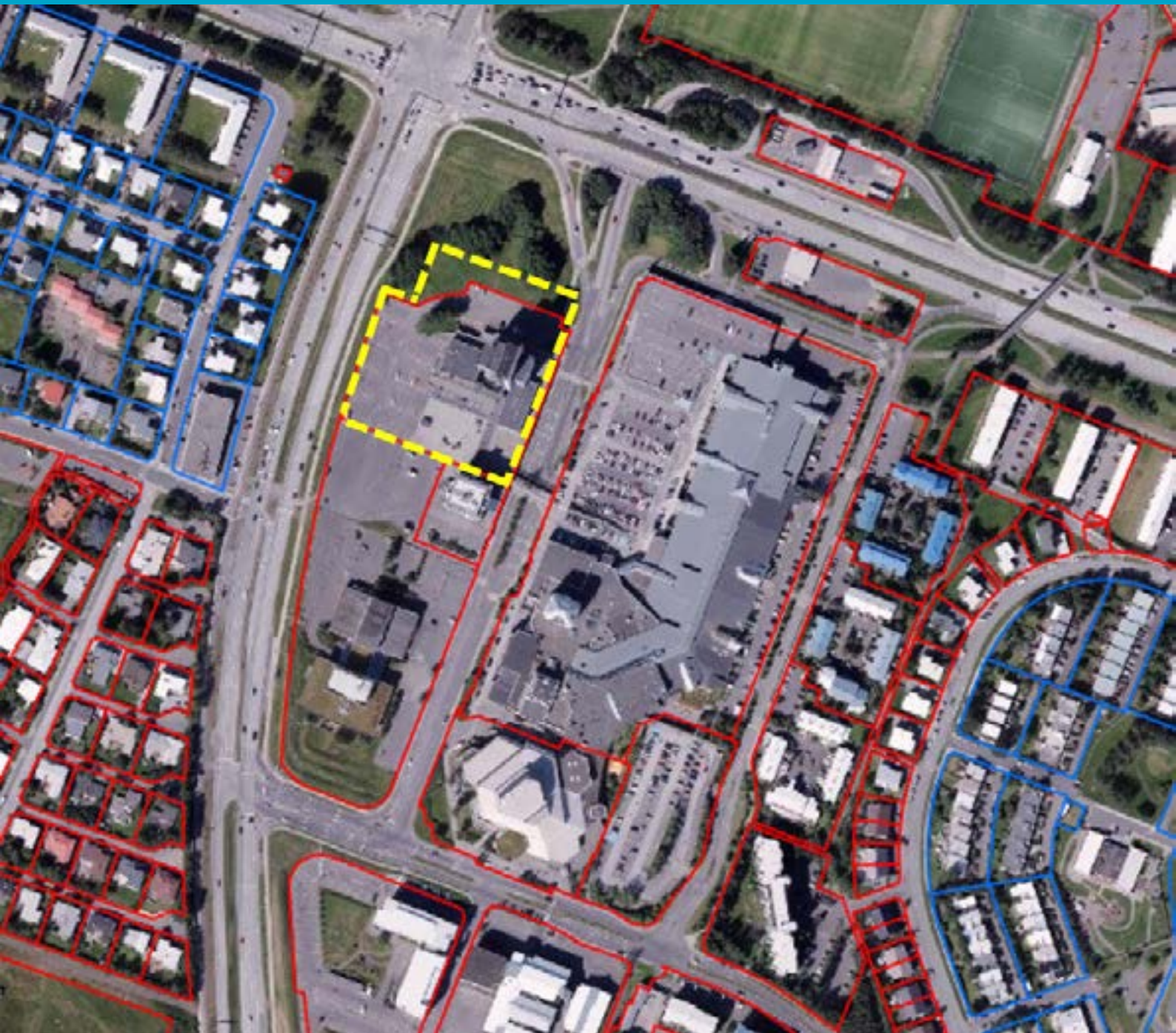


# Kringlan 7

Apríl 2026

# Skipulagslýsing



### Tilgangur skipulagslýsingar

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

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

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

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

### Aðdragandi og tilgangur deiliskipulagsgerðar

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

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

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

### Afmörkun deiliskipulags

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

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

### Forsendur deiliskipulags

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

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

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

Helstu forsendubreytingarnar eru eftirfarandi:

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

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

### Markmið deiliskipulags

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

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

### Viðfangsefni deiliskipulags

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



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040

**Mynd 3.** Uppbyggingarreitir sem skilgreindir eru fyrir nýja íbúðarbyggð. Uppbygging íbúðarhúsnæðis er heimil á öðrum svæðum en afmörkuð eru á myndinni, samkvæmt ákvörðunum í hverfis- og/eða deiliskipulagi og/eða með byggingarleyfi, enda á landnotkunarsvæðum þar sem íbúðir eru almennt heimil og einstök byggingarverkefni gera ekki ráð fyrir fleiri en 49 íbúðum á einum og sama reitnum. Hin landfræðilega afmörkun á uppdrætti er ráðandi og bindandi um stærð svæðis.



AR2040, uppbyggingarreitir m.t.t. Borgarlínu

## Samræmi deiliskipulagstillögu við AR2040

Deiliskipulagstillagan samræmist Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 með eftirfarandi hætti:

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

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

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

### Tengsl við aðrar áætlanir og stefnur

Við gerð deiliskipulagstillögu skal hafa eftirfarandi stefnur til hliðsjónar:

- AR2040, kafli II, Sjálfbær, lífvænleg og kolefnislaus borg
- AR2040, Viðauki 3, Markmið um gæði íbúðabygðar
- Borgarhönnunarstefna Reykjavíkur
  - [https://reykjavik.is/sites/default/files/2025-11/borgarhonnunarstefna-lokaskjal-efir-samradsgatt\\_lett\\_skjalf.pdf](https://reykjavik.is/sites/default/files/2025-11/borgarhonnunarstefna-lokaskjal-efir-samradsgatt_lett_skjalf.pdf)
- Bíla- og hjólastæðastefna Reykjavíkur
  - [https://reykjavik.is/sites/default/files/2024-03/reglur-um-fjolda-bila-og-hjolaestaeda\\_2024.pdf](https://reykjavik.is/sites/default/files/2024-03/reglur-um-fjolda-bila-og-hjolaestaeda_2024.pdf)
- Samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Reykjavík
  - [https://reykjavik.is/sites/default/files/2024-12/samthykkt-um-medhondlun-urgangs-i-reykjavik\\_nr\\_1316\\_2024.pdf](https://reykjavik.is/sites/default/files/2024-12/samthykkt-um-medhondlun-urgangs-i-reykjavik_nr_1316_2024.pdf)

- Vegvísir að vistvænni mannvirkjagerð 2030

- <https://byggjumgraenniframtid.is/>

### Umfang uppbyggingar

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

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

### Umhverfi og staðhættir

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

Á Kringlureit, vestan við verslunarmiðstöð Kringlunnar og Borgarleikhúsið, eru stakstæðar verslunar- og skrifstofubyggingar með bílgeymslum í kjallara.

Fyrir á lóð er Hús Verslunarinnar, eitt helsta kennileiti Kringlunnar, 1 - 15 hæða verslunar- og skrifstofubygging ásamt bílakjallara, teiknuð af Ingimundi Sveinssyni arkitekt og byggð árið 1981.

Aðkoma að bílakjallara er frá Kringlugötu en akstursleið að aðkomutorgi og bílastæðum ofan á þaki bílakjallara er innan lóðar og norðan við Hús Verslunarinnar.

Yfirborð lóðar er að mestum hluta malbikað bílastæði. Lítið er um gróður á lóð en á borgarlandi, norðan við lóð er grösugt svæði með fallegum trjágróðri.

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

### Fornleifar, húsakönnun og varðveislumat

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

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

### Umhverfismat áætlunar

Við umhverfismat áætlunar skal taka mið af fyrirliggjandi greiningum og skýrslum á umhverfisþáttum Kringlusvæðis sem unnar voru í aðdraganda rammskipulags Kringlunnar, auk sértækara greininga á umhverfisáhrifum fyrirhugaðrar uppbyggingar á lóðinni.

Í greinargerð deiliskipulags skal koma fram mat á umhverfisáhrifum deiliskipulagstillögu sbr. Skipulagslög nr. 123/2010, gr. 37 Deiliskipulagsáætlanir, annars vegar faglegt mat á áhrifum deiliskipulagstillögu á svipmót byggðar, almenningsrýma, grænna svæða og starfsemi sem fyrir er, og hins vegar faglegt mat á niðurstöðum úttekta, greininga og hermílikana á umhverfisþáttum deiliskipulagsáætlunar, s.s. ástandi bygginga sem fyrir

eru, mögulegu niðurrífi bygginga, umferð, loftgæðum, hljóðvist, vindgreiningum, skuggavarpri og sólarstundum dvalarsvæða í deiliskipulagstillögu.

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

### 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 vegna þeirrar nauðsynlegru aðlögunar sem gera þarf á landhæðum á lóðamörkum og tengingum við göngu- og hjólastíga.

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

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

Flakka nýtingar	Svæðisnýting**	Ahnæðis almenningsgangna (þvægt frá lóðstöðum?)	Stöðud byggð Nálægt (eðleryggjar við fjölbreytta atvinnuþjónu***)
I	> 1,5 Íbúð samsvarar um 150 íbúðum á ha svæði eða meira.	Innan við 150 m frá <b>S1</b> stöð	Landskjarni (sbr. svæðiskipulagi) og málæg miðsvæði með bílandi byggð íbúða og atvinnustarfaem, miðsvæði M1–4 (þ.m.t. svæði M26 og M27), M5–M8 og önnur samgöngumiðað svæði (sbr. skilgreining svæðiskipulags) með bílandi og fjölbreyttri byggð íbúða, þjónustu og atvinnustarfaem.
II	1,2–1,5 Íbúð samsvarar um 120 til 150 íbúðum á ha svæði.	150–300 m frá <b>S1</b> stöð 0–150 m frá <b>S2</b> stöð	Önnur miðsvæði þar sem lögð er áhersla á bílandi, íbúða og atvinnustarfaem.
III	0,6–1,2 Íbúð samsvarar um 60 til 120 íbúðum á ha svæði.	300–600 m frá <b>S1</b> stöð 150–600 m frá <b>S2</b> stöð 0–400 m frá <b>S3</b> stöð	
IV	0,4–0,6 Íbúð samsvarar um 40 til 60 íbúðum á ha svæði.	400–600 m frá <b>S3</b> stöð Innan við 400 m frá <b>S4</b> stöð	
V	Yfirbragð og þéttleiki byggðar taki mið af nærliggjandi byggð.	Önnur svæði utan ofangreindra ahnæðisvæða.	

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

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

