

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 til 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, samtvinnað 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 m², þar af rúmlega 10.000 m² 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

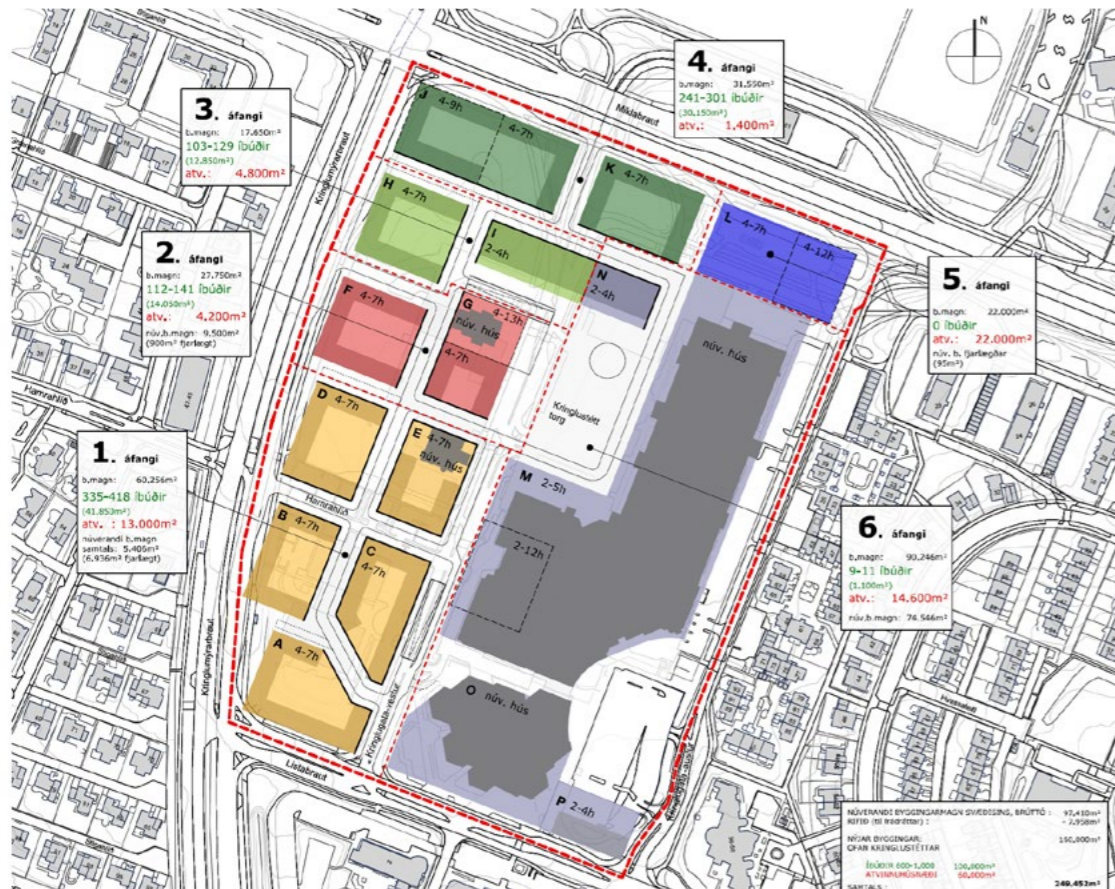
- Aðlagja þarf fyrirkomulag gatna í rammaskipulagi að núverandi byggingum á lóð Kringlunnar 7, sem standa munu til framtíðar
- Aðlagja þarf fyrirkomulag gatna í rammaskipulagi að breyttum forsendum Veitna, sem felst í því að fráveitulögn í Kringlugötu verður ekki færð. Taka skal mið af greinargerð Veitna,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

Um mótun byggðar

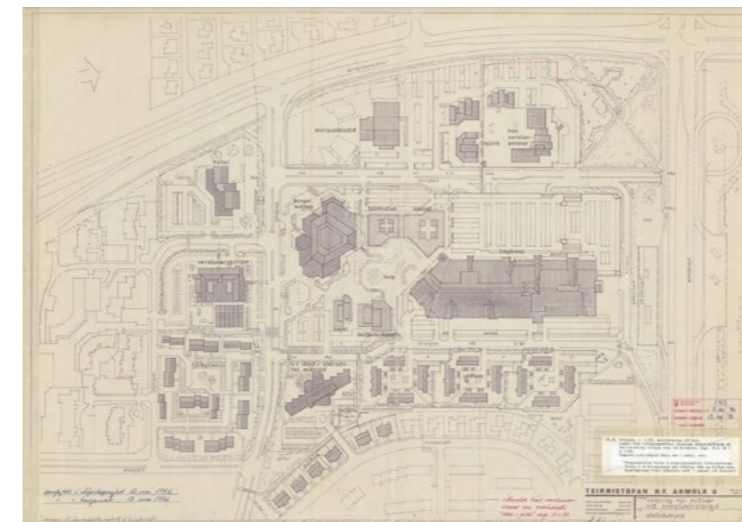
- Auka skal tengingar gangandi og hjólandi umferðar við aðliggjandi hverfi, Álftamýri, Háaleiti, Hvassaleiti, Listabraut, Veðurstofureit og Hlíðar.
- Einnig skal gæta að mótun byggðar á jöðrum Kringlusvæðis og forðast að reisa „múra“ háreistra bygginga að aðliggjandi hverfum.
- Gera skal hljóðvistar-, 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 göturyma, útidvalarsvæða og garða

- Huga skal að virkni jarðhæða, t.a.m. með staðsetningu innganga, forgarða, glugga og stétta, svo göturymið 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.
- Göturymi 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 göturymi skulu hafa sérarfnotareiti 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 Sjóvá 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 endurvinnna 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 samstarfsveggvanginum 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

desember 2023 - júní 2024	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.
október 2023 - júní 2024	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.
júní - ágúst	Deiliskipulagstillaga áfanga 1 auglýst opinberlega með rúmum athugasemdafresti vegna sumarleyfistíma.
september	Svör skipulagsfulltrúa við athugasemdum frá auglýsingu
október	Deiliskipulagstillaga áfanga 1 samþykkt í umhverfis- og skipulagsráði / borgarráði.
nóvember	Deiliskipuagstillaga send Skipulagsstofnun til samþykktar
desember	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

