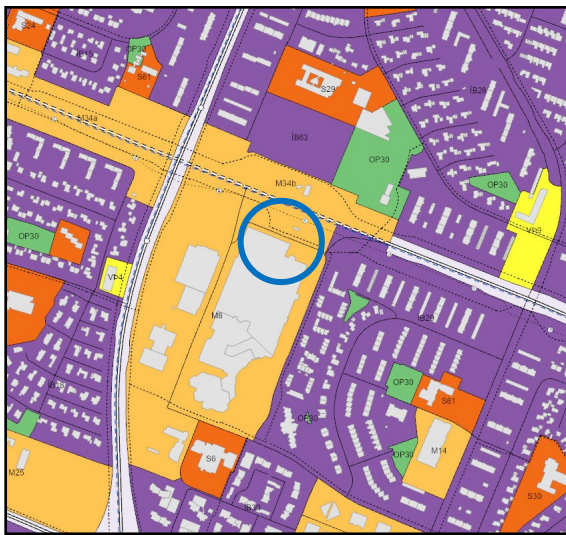




Reykjavík, 6. janúar 2026
USK25060149

Kringlan 4-12 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa / SM

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 26. júní 2025 var lögð fram fyrirspurn Arons Elí Sævarssonar, dags. 11. júní 2025, ásamt bréfi Reita-fasteignafélags, dags. 11. júní 2025, um uppbyggingu á lóð norðan megin Kringlunnar, samkvæmt tillögu Nordic Office of Architecture, dags. 4. júní 2025.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Rammaskipulag Kringlunnar 2018

Skipulag í gildi

Aðalskipulag: Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur þann 19. október 2021 og birt í B-deild stjórnartíðinda þann 18. janúar 2022. Skv. aðalskipulaginu tilheyrir lóðin borgarhluta 5, Háaleiti-Bústöðum, og er hluti af miðsvæði, M8.

Deiliskipulag: Í gildi er heildarskipulag fyrir Kringluna, samþykkt 04.07.1995, með síðari breytingum.

Rammaskipulag: Fyrirliggjandi er Rammaskipulag Kringlunnar, samþykkt í borgarráði 28. júní 2018.

Umsögn

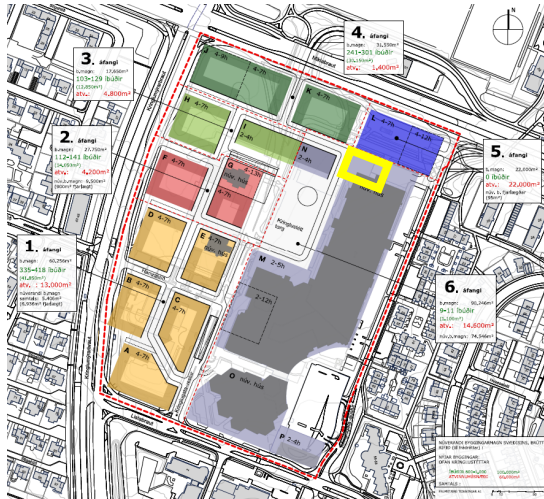
Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa til tillögu Reita og Nordic arkitekta um uppbyggingu á lóð norðan megin við verslunarmiðstöð Kringlunnar.

Fyrirliggjandi tillaga sýnir nýja 10 hæða skrifstofubyggingu við norðurenda núverandi verslunarmiðstöðvar, með nýjum inngangi fyrir umferð frá göngu- og hjólastígum meðfram Miklubraut og Borgarlínustöð sem ráðgerð er þar.

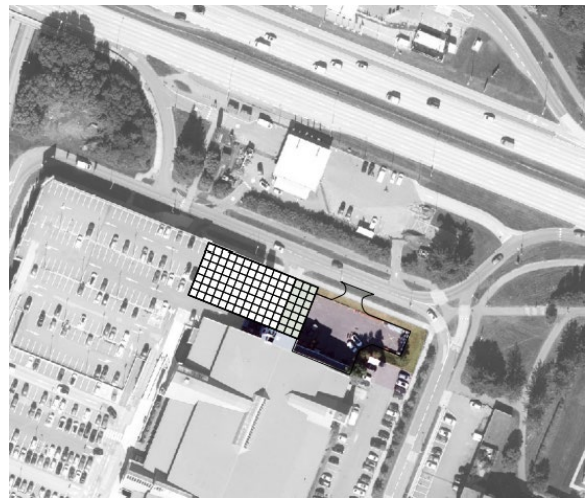
Í bréfi Reita með fyrirspurn segir að tillagan byggi á forsendum samgöngumiðaðrar þróunar með því að leggja áherslu á sterka tengingu við almenningssamgöngur um Miklubraut og fyrirhugaða biðstöð Borgarlínu, sem og göngu- og hjólaleiðir. Hin nýja



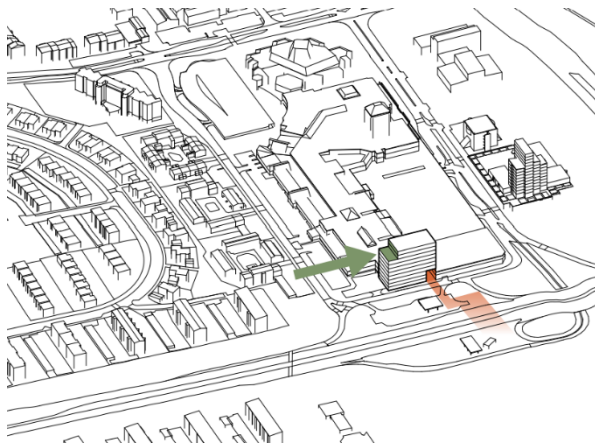
Hönnun nýbyggingar taki jafnframt mið af nálægri íbúðabyggingu hvað varðar skuggavarp hennar. Forsendur tillögunnar úr frá sjónarmiðum rekstrar verslunarmiðstöðvar er að sem minnst rask verði á núverandi bílastæðum og vörumóttöku við norðurenda hennar.



Rammaskipulag Kringlunnar 2018



Fyrirspurnartillaga



Fyrirspurnartillaga – skýringarmynd



Fyrirspurnartillaga – nýr inngangur



Fyrir breytingar: skuggavarp 21. júní kl. 22



Eftir breytingar: skuggavarp 21. júní kl. 22



Reykjavík



Aðdragandi fyrirspurnar

Í aðdraganda fyrirspurnar sat verkefnastjóri fund með lóðarhafa og hönnuðum þar sem fyrirbyggjandi tillaga var kynnt. Jákvætt var tekið í að verið væri að huga aðkomu að gangandi og hjólandi vegfarenda frá Miklubraut með viðbyggingu sem markaði á skýran hátt inngang verslunarmiðstöðvar.

Fyrirspurnartillaga

Út frá fyrirbyggjandi tillögu og bréfi lóðarhafa er ljóst að um frumdrög er að ræða sem þróa verður í stærra samhengi og í samráði við skipulagsfulltrúa áður en fullvissa fæst um ágæti tillögunnar.

Forsendur

Tillagan byggir á rekstrarlegum forsendum um að raska sem minnst vörumóttöku og bílastæðum við norðurenda verslunarmiðstöðvar en einnig, eins og segir í bréfi umsækjanda, á forsendum samgöngumiðaðrar þróunar borgarrýmis með tengingu við almenningssamgöngur, göngu- og hjólastíga.

Hugmynd um viðbyggingu við norðurenda verslunarmiðstöðvar, til að marka með skýrari hætti inngang frá norðri að verslunarmiðstöðinni, þykir í samræmi við rammaskipulag Kringlunnar. Hins vegar þyrfti að vinna tillöguna frekar svo hún falli betur að rammaskipulaginu og nærliggjandi umhverfi og byggð.

Skuggavarp

Í bréfi umsækjanda segir að hönnun byggingar taki mið af nálægri íbúðabyggð og skuggavarp haft í huga við mótun hennar. Skýringarmyndir sýna aftur á móti aukið skuggavarp af nýbyggingu verður á íbúðarhúsasamstæðu við Kringlugötu 15-41 á sumarsólstöðum kl. 22. Vinna þarf tillögu frekar til þess að skuggavarp aukist ekki á íbúðabyggð sem fyrir er.

Aðalskipulag Reykjavíkur 2040

Í AR2040, kafla 3.6. um *viðmið um fjölda íbúða, þéttleika, hæðir húsa og gæði húsnæðis og nærumhverfis*, er fjallað um ýmsa þætti sem hafa ber í huga við ákvörðun um hæðir húsa í deiliskipulagi.

Að jafnaði skal miða við 2-5 hæðir í blandaðri byggð. Skv. mynd 6 í AR2040, sem sýnir stefnu um hæðir húsa, er þó gert ráð fyrir að húshæðir í Kringlunni geti verið allt að 9 hæðir með möguleika á fráviki sem nemur allt að 2 hæðum til viðbótar, en þá verður að fylgja sérstakur rökstuðningur þar um. Í kafla 3.6.2. segir þó að ákvörðun húshæða verði að skoða í samhengi við nærumhverfi og tilgang byggingar og hvað hún leggi til fyrir nær- og fjærumhverfi sitt.

Í AR2040, bls. 87, segir jafnframt að hús hærri en 8 hæðir teljast háhýsi. Háhýsi og kennileiti verði ávallt að meta út frá aðliggjandi byggð og umhverfi, legu í landslagi, áhrifum á ásýnd og útsýni, sjónásum, skuggavarpi og aðlögun að viðkomandi götumynd og borgarrými. Setja verði ákveðnar gæðakröfur um útlit þeirra, færa skýr rök fyrir tilgangi þeirra og útskýra með hvaða hætti þau bæta aðliggjandi byggð og samfélag. Hluti af því er, auk skuggavarpsgreininga, að meta áhrif byggingarinnar á vind og skjólmyndun í nærumhverfi hennar.

Rammaskipulag Kringlunnar 2018

Fyrirliggjandi er rammaskipulag fyrir Kringluna frá 2018 sem haft hefur verið að leiðarljósi við uppbyggingu í Kringlunni, þó með nokkrum áherslubreytingum.



Reykjavík



Áformuð nýbygging virðist falla innan reits áfanga 6 sem er reitur verslunarmiðstöðvarinnar. Rammaskipulag Kringlunnar gerir ráð fyrir 2-4 hæða byggingum nyrst á reit 6. Sbr. ákvæðum AR2040 þarf að rökstyðja sérstaklega ef hús eiga að vera hærri og tilgreina jafnframt ávinning þess fyrir nærumhverfið.

Engin áform eru uppi um uppbyggingu á reitum 4 og 5 enda er uppbygging þeirra háð breytingum og framkvæmdum á Miklubraut. Þótt jákvætt sé tekið í að styrkja ásjón verslunarmiðstöðvar til norðurs með skýrari inngangi þá vekur fyrirbyggjandi fyrirspurnartillaga upp spurningar um hvernig hún gæti fallið að framtíðaruppbyggingu reita norðan til, einkum hvað varðar hæð hennar og hlutverki hennar sem kennileiti.

Frekari vinnsla tillögu

Við áframhaldandi vinnslu tillögu þarf að aðlaga hana betur að rammaskipulagi Kringlunnar, þá bæði hvað varðar húshæð og hugmyndina um kennileiti, en rammaskipulagið gerir ekki ráð fyrir kennileyti á þessum stað né heldur svo mikilli húshæð.

Ennfremur verður að skoða tillöguna út frá stærra samhengi, s.s. hvernig hún styður við nærumhverfið, hvernig hún virkar í götumynd Miklubrautar og hvernig hún fellur að byggingamassa nærliggjandi byggðar og framtíðaruppbyggingu á reitum 4 og 5.

Niðurstaða

Jákvætt er tekið í hugmyndir um að skerpa ásjón verslunarmiðstöðvarinnar Kringlunnar með viðbyggingu sem markar með skýrari hætti inngang fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur frá Miklubraut. Ljóst er þó að vinna verður tillögu frekar með hliðsjón af athugasemdum hér að framan og í samvinnu við skipulagsfulltrúa Reykjavíkur.

Vakin er athygli á að fyrirspurn um afstöðu skipulagsfulltrúa til erindis byggir á innsendum gögnum og verður ekki lögð að jöfnu við formlega umsókn og svar í slíku tilfelli getur eðli máls samkvæmt ekki talist stjórnvaldsákvörðun. Afgreiðsla skipulagsfulltrúa á fyrirspurnum felur því ekki í sér lokaákvörðun og veitir ekki heimild til framkvæmda.

F.h. Skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Sigríður Maack, arkitekt / verkefnastjóri