



Reykjavík 06.06.2018

Borgarráð Reykjavíkur
Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók umhverfis- og skipulagsráðs frá 6. júní 2018 varðandi eftirfarandi mál.

Kringlureitur

Lögð fram tillaga Kanon arkitekta að rammaskipulags Kringlusvæðis dags. 31. maí 2018 unnin á grunni verðlaunatillögu Kanon arkitekta um skipulag svæðisins. Í rammaskipulagstillögunni er sett fram stefnumörkun á grunni Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 og áætlun um áfangaskipta þróun og uppbyggingu svæðisins. Einnig er lögð fram greinargerð Kanon arkitekta og VSÓ ráðgjafar dags. 31. maí 2018.

Fulltrúar Kannon Helga Bragadóttir, Helgi B. Thóroddsen og Birkir Einarsson, fulltrúi Reita Friðjón Sigurðsson og fulltrúi VSÓ Samúel Torfi Pétursson sitja fundinn undir þessum lið.

*Fulltrúar Samfylkingarinnar Hjálmar Sveinsson og Stefán Benediktsson, fulltrúi Vinstrihreyfingarinnar-græns framboðs Magnús S. Helgason, fulltrúi Pírata Svafar Helgason og fulltrúi Sjálfstæðisflokksins Herdís Anna Þorvaldsdóttir, samþykkja fyrir sitt leyti tillögu að rammaskipulagi fyrir Kringlureit og fela embætti skipulagsfulltrúa að hefja undirbúning að gerð deiliskipulags fyrir svæðið í samvinnu við hagsmunaaðila. Fulltrúi Bjartrar framtíðar Magnea Guðmundsdóttir situr hjá við afgreiðslu málsins og bókar: Rammaskipulag Kringlusvæðisins sýnir ótrúlega spennandi uppbyggingu sem er til mikilla bóta fyrir svæðið og borgina alla í anda aðalskipulagsins. Það er miður að ekki takist þó betur að vinna með þær byggingar sem fyrir eru, eins og svokallað Moggahús. Skipulag ætti að miða út frá þeim verðmætum sem þær byggingar sem fyrir eru fela í sér. Það gerir borgina ríkari, ekki síst frá menningarlegum og umhverfislegum sjónarmiðum.
Vísað til borgarráðs.*

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs


Erna Hrönn Geirsdóttir

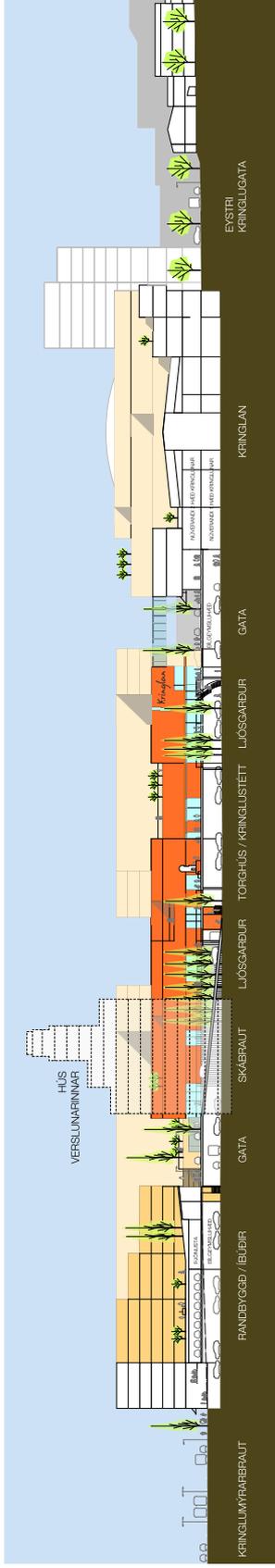
Fylgiskjöl: upprættir Kanon arkitekta að rammaskipulags Kringlusvæðis dags. 31. maí 2018 og tillaga Kanon arkitekta að rammaskipulags Kringlusvæðis dags. 31. maí 2018.

1	FORSENDUR	6
1.1	Inngangur	6
1.2	Helstu forsendur í skipulagsvinnu	7
1.3	Deiliskipulag og forsga	8
1.3.1	Núgildandi deiliskipulagsáætlanir Krínglusvæðisins	9
1.4	Stefna í svæðisskipulagi og aðalskipulagi	10
1.4.1	Svæðisskipulag Höfuðborgarsvæðisins 2015 – 2040	10
1.4.2	Aðalskipulag Reykjavíkur 2010 – 2030	11
1.5	Skipulagsforsendur - hugmyndasamkeppni um Krínglusvæðið	12
1.5.1	Samkeppnislýsing hugmyndasamkeppni	12
1.5.2	Verðlaunatillega	13
1.5.3	Rýni og endurskoðun markmiða	14
1.6	Skipulagssvæðið, umhverfi þess og ámynd	15
1.6.1	Mörk og umhverfi skipulagssvæðis	15
1.6.2	Núverandi byggð og lóðir	16
1.6.3	Umferð, aðkomur og bílastæði	17
1.6.4	Umferðargreining	18
1.6.5	Útirými, almenningsrými, göturými, bílastæði	19
1.6.6	Jarðvegur og grunnur	20
1.7	Saga og verndarákvæði	21
1.7.1	Saga uppbyggingar og skipulags	21
1.7.2	Húsakönnun og varðveislumat	21
1.7.3	Fornleifar	21
1.8	Hljóðvist	22
1.9	Veitur – lagnir - kvæðir	23
2	RAMMASKIPULAG – MEGINHUGMYND, MARKMIÐ OG ÁHERSLUR	25
2.1	Inngangur	25
2.2	Leiðarljós og markmið	25
2.3	Meginhugmynd og skipulagsáherslur	25
2.4	Bygðarmynstur	25
2.5	Gatnakerfi og fjölbreyttar samgöngur	26
2.6	Almenningsrými	26
3	STEFNUMÖRKUN RAMMASKIPULAGS	27
3.1	Byggð	27
3.1.1	Götuhæð	27
3.1.2	Bílgeymsluhæð	27
3.1.3	Randbyggð	27
3.1.4	Verslunarmiðstöðin Krínglan og Krínglustétt	28
3.1.5	Borgarleikhúsið og umhverfi	28

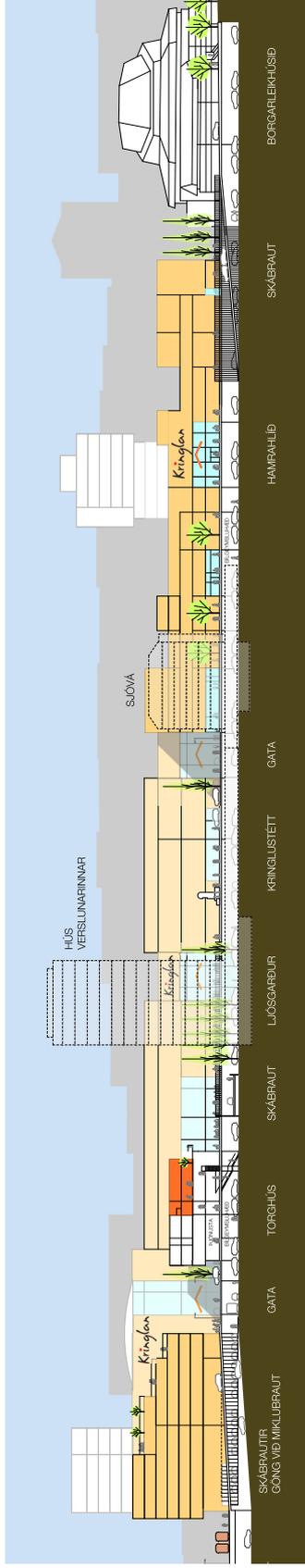
3.2	Almenningsrými og göturými	31
3.2.1	Göturými	31
3.2.2	Krínglustétt og umhverfi	32
3.2.3	Upplyftir inngarðar	33
3.2.4	Tengsl milli almenningsrýmis og bílgeymsluhæðar	33
3.2.5	Almenningsrými við Borgarleikhús	33
3.2.6	Svæði austan Krínglunnar	33
3.3	Samgöngur	34
3.3.1	Umferðargreining	34
3.3.2	Borgarlinnan og stræti	35
3.3.3	Bílastæði og hjólastæði	36
3.3.4	Bílgeymsluhæð	37
3.3.5	Vörumóttökur	38
3.3.6	Bruna- og öryggismál	38
3.4	Umhverfismál	39
3.4.1	Vistvæn uppbygging	39
3.4.2	Breytingar á núverandi byggð	39
3.4.3	Blágrænar ofanvatnslausnir	40
3.4.4	Notkun gróðurs	41
3.4.5	Loftegði	41
3.4.6	Ásýnd byggðar	41
3.4.7	Aðrir umhverfisþættir	41
3.4.8	Samantekt á helstu umhverfisáhrifum	42
3.5	Yfirbragð hverfis	42
3.5.1	Aðkomur í byggingar - inngangar og aðgengi í garðrými	42
3.5.2	Efnis- og litaval byggðar	44
3.5.3	Efni og yfirborð götu- og almenningsrýmis	44
3.5.4	Gróður og götugögn	45
3.5.5	List í almenningsrými	46
3.5.6	Götu- og stígalýsing	46
3.5.7	Skiltun	46
3.6	Skuggavarp	46
3.7	Sorpmál – sorpgeymslur og endurvinnsla	50
3.8	Hljóðvist	50
3.9	Veitur og lagnir	50
3.10	Grunnskólar og leikskólar	51
3.11	Útfærsla byggðar	52
3.11.1	Uppbyggingarreitir og byggingarlinur	52
3.11.2	Húshæðir og þök	52

3.12	Tölulegar upplýsingar - byggð	52
3.12.1	Atvinnuhúsnæði	52
3.12.2	Íbúðarhúsnæði	52
4	SKIPULAGSLEG NÁLGUN	53
4.1	Um rammaSKIPULAGIÐ	53
4.1.1	Yfirlit yfir undirbúning í aðdraganda deiliskipulagsbreytinga	53
4.2	Aðferðarfræði	54
4.2.1	Uppbyggingarreitir og áfangaskipting	54
4.3	Uppbyggingarákvæði - samráð – lóðir	55
4.3.1	Samningsmarkmið Reykjavíkurborgar	55
4.3.2	Viljayfyrýsing um uppbyggingu á Kringlureit	55
4.3.3	Samráð	55
4.3.4	Lóðir	55
5	YFIRLIT ÁFANGASKIPTINGAR OG UPPTYGGINGARREITA	56
5.1	1. Áfangi - SV hluti og framlengd Hamrahlíð	58
5.2	2. Áfangi - Kringlumýrarbraut að Kringlustétt - syðri	59
5.3	3. Áfangi - Kringlumýrarbraut að Kringlustétt – nyrðri	60
5.4	4. Áfangi – NV horn að Kringlumýrarbraut og Miklubraut	61
5.5	5. Áfangi - NA horn norðan Kringlunnar	62
5.6	6. Áfangi - Kringlan, Kringlustétt og Borgarleikhúsið	63
5.6.1	Kringlan 4 – 12	63
5.6.1	Listabraut 3 og sameiginleg lóð bílgeymslumannvirkis	63
	HEIMILDASKRÁ OG YFIRLIT FYLGISKJALA	64
	Heimildaskrá	64
	Yfirlit fylgiskjala	64

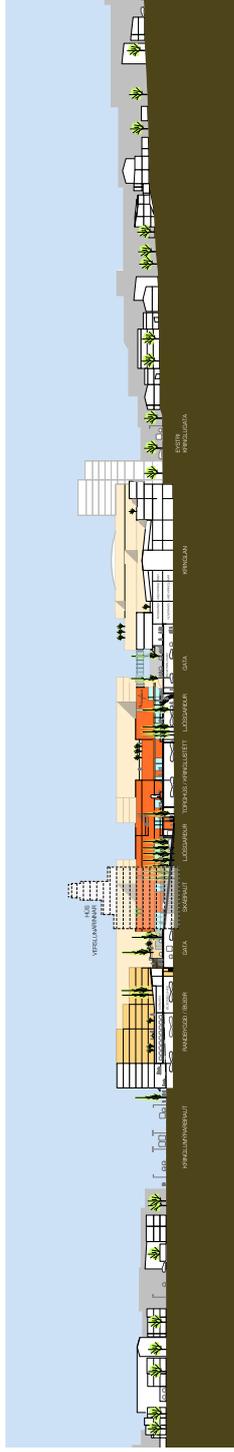
SNID – KRINGLUSVÆÐIÐ



SNID A-A MÆLIKVARDI 1: 500



SNID B-B MÆLIKVARDI 1: 500



SNID A-A MÆLIKVARDI 1: 1000

Þráttar
 A upptætti er sýnd framfarir um mögulega
 uppbyggingu Kringlusvæðis. Sýndar eru byggingar sem ná
 yfir allt svæðið og byggja á núverandi byggingum og
 kvæði um lagir. Byggingar eru mönnum góttar, geta
 einnig hjálpað vegna þessa, ségja og lagna í þessu.
 A innvið er sýndar byggingar sem hafa samþykki vegslátrara.
 A innvið er sýndar byggingar sem hafa samþykki vegslátrara.
 A innvið er sýndar byggingar sem hafa samþykki vegslátrara.
 A innvið er sýndar byggingar sem hafa samþykki vegslátrara.

KANNON ARKITEKTAR
 101 Reykjavík, Laugavegur 101
KRINGLUSVÆÐI
TILLAGA AÐ RAMMASKIPULAGI
 um
SKRINGSAND
MÖGULEG UPPBYGGING
 Mál nr. 2004-1-1000 Mál nr. 11.8.2018
 Vinnu. 17.20 Mál nr. 17.20 Mál nr. 17.20
 31.3.2018

1 FORSENDUR

1.1 Inngangur

Reykjavíkurborg í samstarfi við Reiti fasteignafélag hf., hefur ákveðið að vinna að endurskoðun skipulags s.k. Kringlusvæðis. Skipulagssvæðið er um 13 ha að stærð og markast af Miklubraut, Kringlumýrarbraut, Listabraut og eystri hluta Kringlunnar (Kringlugötu).

Á Kringlusvæðinu er Kringlan, stærsta og öflugasta verslunarmiðstöð Reykjavíkur, sem gerir svæðið að einu því mikilvægasta fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi borgarinnar. Með hliðsjón af menningarstarfsemi sem þar er einnig að finna, með Borgarleikhúsinu og Borgarbókasafni, má ætla að svæðið sé eitt það allra mikilvægasta fyrir verslunar-, þjónustur-, atvinnu- og menningarstarfsemi í Reykjavík. Kringlusvæðið liggur við ein mikilvægustu gatnamót Höfuðborgarsvæðisins og fyrirhugaða borgarlínu. Möguleg framtíðaráform eru um lagningu Miklubrautar í stökk neðanjarðar. Mikilvægt er að tekið sé á uppbyggingarmöguleikum svæðisins í tengslum við vinnu að þeim málum sem sveitarfélag á höfuðborgarsvæðinu hafa þegar hafið.

Endurskoðun skipulags á Kringlusvæðinu verður á þann vegg að unnið er ramma­skipulag Kringlusvæðis á grunni stefnumótunar gildandi aðalskipulags. Ramma­skipulagið er stefnumarkandi heildarsýn fyrir uppbyggingu á Kringlusvæðinu og tengsl við nærliggjandi svæði. Sett eru fram markmið og ráðandi sjónarmið varðandi megináherslur og framtíðaruppbyggingu svæðisins. Stefnumörkun ásamt skýringarmyndum sem skýra skipulagssjónarmið er sett fram og er ætlað að tryggja að þau gangi eftir í deiliskipulagsbreytingum og uppbyggingu. Haft hefur verið samráð við umsagnaraðila og verða ábendingar teknar til rýni í áframhaldandi skipulagsvinnu

á svæðinu. Ramma­skipulagið verður svo grunnur að frekari deiliskipulagsvinnu sem unnin verður í áföngum.

Ramma­skipulagsvinnan mun leiða af sér breytingu á aðalskipulagi fyrir svæðið. Í kjölfar ramma­skipulagsvinnu verður unnin tillaga að breytingu á aðalskipulagi. Gildandi deiliskipulagsáætlanir fyrir svæðið verða endurskoðaðar í áföngum með deiliskipulagsbreytingum á grundvelli þessa ramma­skipulags.

Árið 2016 var skipaður vinnuhópur um breytt skipulag og þróun Kringlusvæðisins, en í honum eiga sæti fulltrúar frá skrifstofu eigna og atvinnubrúnar hjá Reykjavíkurborg (SEA), umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkurborgar / embætti skipulagsfulltrúa (USK) og Reita.

Um miðbik ársins 2017 efndi Reykjavíkurborg í samstarfi við Arkitektafélag Íslands og Reiti fasteignafélag hf. til hugmyndasamkeppni um framtíðaruppbyggingu Kringlusvæðisins, sem yrði hlekkur í því að þróa deiliskipulag fyrir svæðið. Góður samhljómur er milli væntinga Reita og stefnu Reykjavíkurborgar um að þróa svæðið og efla það sem eitt mikilvægasta verslunar- og athafnasvæði borgarinnar og gott íbúðarsvæði. Samkeppnislýsing hugmyndasamkeppninnar var fyrsta skrefið í átt að því að móta sameiginlega framtíðarsýn við þróun Kringlusvæðisins.

Úrslit í hugmyndasamkeppni um framtíðaruppbyggingu Kringlusvæðisins voru kynnt fyrir hluta nóvember 2017 og var tillaga Kanon arkitekta valin sem verðlaunatil­laga. Í kjölfar á niðurstöðum samkeppninnar var Kanon arkitektum falið að vinna að þróun skipulags fyrir svæðið á grunni verðlaunatil­lögunnar í samráði og samstarfi við Reykjavíkurborg og Reiti ásamt samstarfsaðilum þeirra. Vinna hófst í lok árs 2017 við ramma­skipulag fyrir Kringlusvæðið. Þann 17. janúar 2018 var undirrituð viljayfirsing milli Reita og Reykjavíkurborgar um uppbyggingu á Kringlusvæði.



Mynd 1 Kringlusvæðið – vinnu- og skipulagsferli

1.2 Helstu forsendur í skipulagsvinnu

- Svæðisskipulag Höfuðborgarsvæðisins 2015 – 2040. Samtenging samgöngukerfis á höfuðborgarsvæðinu, borgarlínan.
- Aðalskipulag Reykjavíkur 2010 – 2030. Markmið og áherslur varðandi þéttingu byggðar, eflingu vistvænna samgangna, borgarmiðað gathakerfi, grænu borgina og skapandi borg. Miðsvæði M8, Þróunarsvæði Þ54.
- Samkeppni lýsing vegna hugmyndasamkeppni, dags. 1.4.2017, síðast breytt 20.6.2017, Reitir og Reykjavíkurborg í samstarfi við Arkitektafélag Íslands.
- Verðlaunatillega Kanon arkitekta frá nóvember 2017.
- Viljayfirlýsing Reita og Reykjavíkurborgar um uppbyggingu dags. 17.1.2018.



Mynd 3 Kringlusvæðið – horft til suðvesturs



Mynd 2 Kringlusvæðið – horft til norðvesturs



Mynd 4 Kringlusvæðið – horft til austurs

1.3.1 Núgildandi deiliskipulagsáætlanir Kringlusvæðisins

Í gildi eru eftirfarandi deiliskipulagsáætlanir innan og í jaðri Kringlusvæðis:

- Nýr Miðbær við Kringlumýrarbraut ásamt greinargerð samp. í borgarráði 13. 5.1986.
- Kringlan deiliskipulag, breyting samp. í borgarráði 4.7.1995.
- Deiliskipulag á vesturhluta svæðisins fyrir Kringluna 9, samp. í borgarráði 19.5.1998.
- Deiliskipulag fyrir Kringluna 4-12, Listabraut 3 og bílastæðahús austan Kringlu, samp. í skipulagsráði 16.2.2005 og 28.3.2007.
- Kringlan 5 og 7, breyting á deiliskipulagi vegna kvaðar um göngustíg af lóð 5 á lóð 7 og reits fyrir flóttastiga á lóð 5, samp. á embættisafgreiðslufundi skipulagsstjóra 12.10.2012, birt í b-deild Stjórnartíðinda 30.10.2012.
- Breikkun Miklubrautar / deiliskipulag frá Kringlumýrarbraut að Grensásvegi samp. í borgarráði 26.9.2000 með síðari breytingum, samp. í borgarráði 18.12.2001 og á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 28.4.2017, birt í b-deild Stjórnartíðinda 12.6.2017. Mörk þess skipulagsvæðis ná að nokkru leyti inn á skipulagsvæði Kringlusvæðis og verður breytt samhliða gerð endurskoðunar á deiliskipulagi Kringlusvæðis.
- Deiliskipulag Kringlumýrarbrautar á milli Miklubrautar og Bústaðavegar, samp. í borgarráði 20.4.2017.

Gildandi deiliskipulagsáætlunum fyrir svæðið verður breytt í áföngum í samræmi við samþykka aðalskipulagsbreytingu á grunnri ramma­skipulags þessa.

1.4.2 Aðalskipulag Reykjavíkur 2010 – 2030

Í aðalskipulagi er Kringlusvæðið innan borgarhluta 5 - Háaleiti – Bústaðir. Það er skilgreint sem þróunarsvæði P54 Kringlan. Landnotkun ramma­skipulagssvæðisins er miðsvæði M8.

Markmið og áherslur varðandi þéttingu byggðar, eflingu vistvænna samgangna, borgarmiðað gatakerfi, grænu borgina og skapandi borg eru settar fram í aðalskipulagi. Um P54 Kringlan, M8, segir m.a. að gert sé ráð fyrir verslun og þjónustu, veitingahúsum, ýmiss konar afþreyingu, hótelstarfsemi, skrifstofum og íbúðum. Áhersla er lögð á heildstætt yfirbragð byggðar, gönguvænt umhverfi og gæði í opnum rýmum. Með uppbyggingu verði skapaðar heildstæðari götumyndir innan svæðisins og meðfram Miklubraut, Kringlumýrarbraut og Listabraut. Hæðir bygginga taki mið af aðstæðum og yfirbragði nálægri bygginga (6-12 hæðir skv. yfirfliti um húshæðir) og almennt verði leitast við að fyrstu tvær hæðir myndi randbyggð.

Skipulagssvæðið er á bílastæðasvæði 2 skv. aðalskipulagi. Skv. því skal gera ráð fyrir 1 bílastæði á 120 m² íbúðarhúsnæðis, 1 bílastæði að hámarki á 50 m² atvinnuhúsnæðis og stæði eða geymslu fyrir a.m.k. 1 reiðhjól á hverja íbúð.

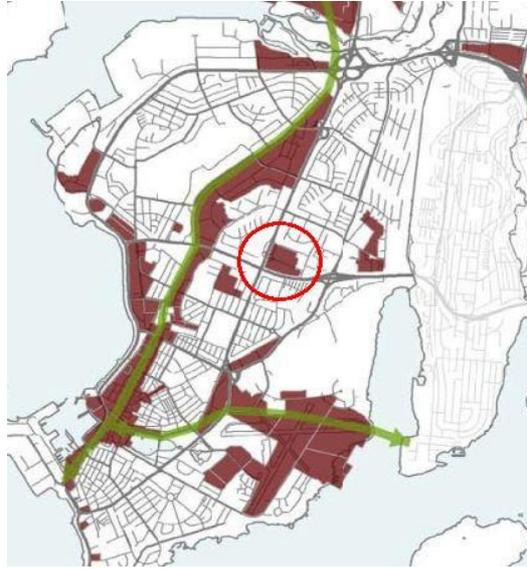
Í aðalskipulagi eru ákveðnar lykilstætur skilgreindar sem borgargötur. Þar verði sérstök áhersla lögð á að bæta umhverfi götunnar, skapa heildstæða götumynd, tryggja skilyrði fyrir fjölbreytta ferðamáta og opin almenningsrými. Kringlusvæðið afmarkast að hluta af götum, sem skilgreindar eru sem borgargötur í aðalskipulagi, þ.e. Listabraut og þeim hluta Kringlumýrarbrautar sem liggur milli Listabrautar og Hamrahlíðar.

Á skipulagssvæðinu, sem er um 13 ha að stærð, er samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010 – 2030 áætluð aukning atvinnuhúsnæðis um 100 þúsund m² og fjölgun íbúða um 150.

Í samkeppni­lýsingu vegna hugmyndasamkeppni um Kringlusvæðið árið 2017, sem unnin var af Reitum og Reykjavíkurborg í samstarfi við Arkitektafélag Íslands voru sett fram tölu­leg markmið sem fólu í sér ákveðnar breytingar frá ofangreindum tölum aðalskipulags. Ramma­skipulagið mun leiða af sér tillögu um enn frekari breytingar á tölu­legum markmiðum með áherslu á frekari blöndun byggðar og fjölgun íbúða, að hluta á kostnað atvinnuhúsnæðis.



Mynd 7 Aðalskipulag Reykjavíkur 2010 – 2030, borgarhluti 5, Háaleiti – Bústaðir, þróunarsvæði P54 Kringlan (rauður hringur)



Mynd 8 Kringlusvæði í samhengi við þéttlingarsvæði og þróunarása – AR 2010-2030

1.5 Skipulagsforsendur - hugmyndasamkeppni um Kringlusvæðið

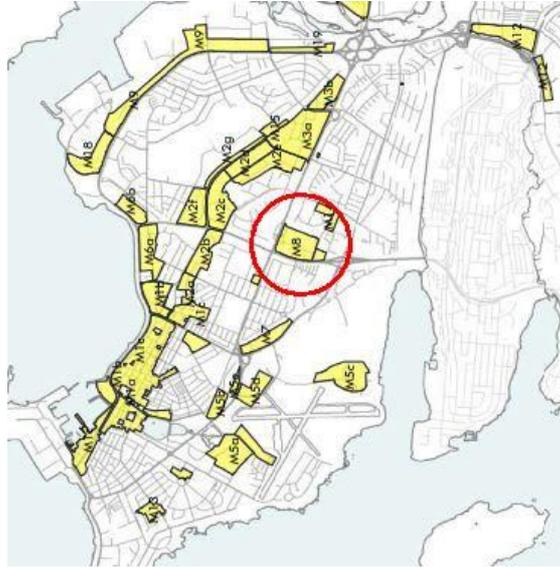
Eins og getið er um í inngangi þessarar greinargerðar, var efnt til hugmyndasamkeppni um framtíðaruppbyggingu Kringlusvæðisins árið 2017 og var tillaga Kanon arkitekta valin sem verðlaunatilлага. Samkeppnislýsing hugmyndasamkeppninnar var fyrsta skrefið í átt að því að móta sameiginlega framtíðarsýn við þróun Kringlusvæðisins og er rammaSKIPulagið unnið á grunni hennar og verðlaunatilloggunnar.

1.5.1 Samkeppnislýsing hugmyndasamkeppni

Í samkeppnislýsingu, sem unnin var af Reykjavíkurborg í samstarfi við Arkitektafélag Íslands og Reiti fastignafélag hf. vegna hugmyndasamkeppni, kemur fram að áform um að þróa byggð á Kringlusvæðinu hafi verið uppi um nokkurt skeið og að frumkvæði þess hafi komið frá Reitum, sem eru stærsti einstaki handhafi fasteigna og löða á svæðinu. Áhersla er lögð á að samkeppnistillögur rími vel við markmið Aðalskipulags Reykjavíkur 2010 – 2030. Meginmarkmið samkeppninnar endurspeglar stefnu borgarinnar, sem sett er fram í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010 – 2030 og samhljóma áherslur Reita um að þróa svæðið og efla það sem eitt mikilvægasta verslunar- og athafnasvæði borgarinnar með þéttingu byggðar og fjölgun íbúða nærri fyrirhugaðri borgarlínu.

Í samkeppnislýsingu er m.a. getið um margvíslega verslun, þjónustu og aðra starfsemi sem gera skuli ráð fyrir á svæðinu, ásamt íbúðum á efri hæðum. Lögð verði áhersla á heildstætt yfirbragð byggðar og götumynda, gönguvænt umhverfi og gæði í opnum rýmum. Bílaumferð haldið í lágmarki á yfirborðinu, tengsl við almenningsgöngungur bætt og gert ráð fyrir skiptistöð borgarlínu. Í keppnislýsingu var meðal áhersluatriða tilgreint að gera mætti ráð fyrir að bygging á lóðinni Kringlan 1 – 3 (Morgunblaðshúsið) viki fyrir nýrri byggð og að auki væri gert ráð fyrir að gerðar yrðu breytingar á öðrum núverandi byggingum innan svæðisins til aðlögunar að nýju skipulagi.

Tilgangur samkeppninnar var ennfremur að meta getu svæðisins til að taka við nýrri uppbyggingu og leggja þá til breytingar á fram settum tölulegum markmiðum gildandi aðalskipulags, einkum með áherslu á fjölgun íbúða umfram það sem þar segir.



Mynd 9 Miðsvæði M8, í samhengi við miðsvæði í vesturhluta Reykjavíkur – AR 2010-2030

Í samkeppnislýsingu voru sett fram eftirfarandi töluleg markmið sem höfð skyldu til hliðsjónar við tillögugerð:

- 120 – 180 þúsund m² aukið byggingarmagn ofanjarðar
- 80 – 100 þúsund m² aukið byggingarmagn ofanjarðar fyrir starfsemi og þjónustu, þar af 20 – 40 þúsund m² fyrir stækkun Kringlunnar
- 400 – 600 íbúðir

1.5.2 Verðlaunatililaga

Verðlaunatililagan sem lögð er til grundvallar við gerð rammaskipulags byggir á forsendum samkeppnislýsingarinnar. Byggt er á grunnhugmynd randbyggðar og gatnanets með þétri byggð í hóflegri hæð, sem mótar vel afmörkuð bæjarrými, samtvinnuð stærri útirýmum. Almennt verði íbúðir á efri hæðum og verslun / þjónusta á götuhæðum. Byggð verði að jafnaði fimm til sjö hæða við Kringlumýrarbraut og Miklubraut, en þó geti hærrí hús skotist upp úr byggð á nokkrum stöðum. Nýtt stórt almenningsrými, s.k. Kringlustétt tengist fjölbreyttri starfsemi á götuhæðum bygginga og samtínnist öðru bæjarrými svæðisins. Gatnakerfi verði borgarmiðað með áherslu á gæði almenningsrýma. Gert verði ráð fyrir að gamla Morgunblaðshúsið viki og sömuleiðis hluti lágúsa umhverfis Hús verslunarinnar og Sjóváhus. Þau tvö síðast nefndu verði lögð að nýju skipulagi.

Sjá einnig verðlaunatillögu Kanon arkitekta nív. 2018 og dómmefndarlit vegna hugmyndasamkeppni 8. nív. 2017 sbr. heimildaskrá.

Í verðlaunatillögunni er lögð áhersla á áfangaskipta uppbyggingu, sem átt geti sér stað án þess að ganga um of á daglega almenna notkun svæðisins. Stærðir samkeppnistillögu eru eftirfarandi:

- Stækkun Kringlu (1., 2. og 3. hæð): 30 þúsund m²
- Nýtt atvinnuhúsnæði (þ.m.t. stækkun Kringlu): 100 þúsund m²
- Nýtt íbúðarhúsnæði: 70 þúsund m²
- Samtals aukning byggingarmagns ofanjarðar: 170 þúsund m²



Mynd 10 Verðlaunatililaga Kanon arkitekta í hugmyndasamkeppni nóvember 2017 – horft til NA



Mynd 11 Verðlaunatililaga Kanon arkitekta í hugmyndasamkeppni nóvember 2017 – horft til SV

1.5.3 Rýni og endurskoðun markmiða

Markmið sem sett voru fram í samkeppnislýsingu og höfð skyldu til hliðsjónar við tillögugerð samkeppninnar hafa verið rýnd og endurskoðuð við vinnslu rammaSKIPULAGStillögu. Einkum er um að ræða töluleg markmið um byggingarmagn og hlutfall íbúðar- og atvinnuhúsnæðis. Áhersla verður lögð á blöndun byggðar með mun fleiri íbúðum á efri hæðum bygginga en áður var áætlað og heldur minna atvinnuhúsnæði. Atvinnuhúsnæði verður einkum hugsað fyrir verslun og þjónustu á gótuhaðum skv. nánari skilgreiningu. Endurskoðuð markmið rammaSKIPULAGSins fyrir blandaða byggð Kringlusvæðis miða einkum að því að ná sem ákjósanlegustum hlutföllum íbúðar- og atvinnuhúsnæðis m.t.t. samlegðaráhrifa fyrir hverfið í heild, þ.m.t. sem bestri samnýtingu gatnakerfis, bílastæða og annarra innviða.

Á Kringlusvæðinu þarf að gera ráð fyrir nýjum leikskóla sem getur tekið við börnum sem þangað flytjast. Kringlusvæðið tilheyrir skólahverfi Háaleitisskóla við Hvassaleiti og tekur núverandi bygging hæglega við yngri nemendum 1. – 7. bekkjar skv. umsögn skóla- og fristundasviðs, vorið 2018. Sjá kafla 3.10 og umsögn skóla- og fristundasviðs (fylgiskjal).

Í rammaSKIPULAGSvinnunni hefur verið haft samráð við umsagnaraðila og hafa ábendingar verið teknar til athugunar og verða veganesti í áframhaldandi deiliskipulagsvinnu á svæðinu. Um er að ræða Skipulagsstofnun, Vegagerðina, Veitur og Minjastofnun. Að auki viðeigandi svið og embætti Reykjavíkurborgar s.s. skóla- og fristundasvið, samgöngusjóra, Borgarsögusafn og Slökkvilið höfuborgarsvæðisins bs, ásamt hagsmunaaðilum á Kringlusvæðinu sbr. kafla 4.3.3.

Endurskoðuð töluleg markmið verða skv. eftirfarandi:

- Stækkun Kringlu, viðbætur við núverandi húsnæði: um 8 þúsund m²
- Stækkun Kringlu, annað húsnæði: um 25 þúsund m²
- Nýtt atvinnuhúsnæði (þ.m.t. stækkun Kringlu): um 60 þúsund m²
- Fjöldi íbúða: um 800 – 1000
- Samtals nýtt byggingarmagns ofan Kringlustéttar: um 160 þúsund m²
- Samtals aukning byggingarmagns meðan Kringlustéttar (bilgeymsluhæð): um 45 þúsund m²

1.6 Skipulagssvæðið, umhverfi þess og ásjón

1.6.1 Mörk og umhverfi skipulagssvæðis

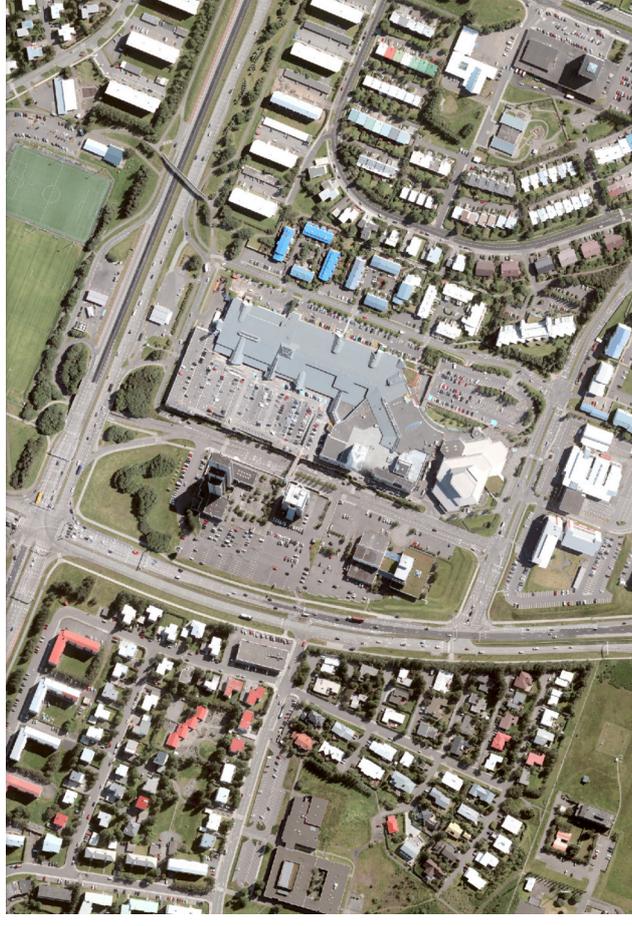
Kringlusvæðið afmarkast af Miklubraut til norðurs, Kringlumýrabraut til vesturs, Listabraut til suðurs og til austurs afmarkast það af eystri hluta þeirrar götu sem liggur í „U“ um svæðið út frá Listabraut og ber sama nafn og verslunarmiðstöðin Kringlan. Til aðgreiningar verður talað um Kringlugötu hér. Kringlugata er aðalmerfðaræðin innan svæðisins og er aðkomuleið inn og úr bílahúsum Kringlunnar og annarra bygginga. Vestari hluti Kringlugötu skilur milli vestari hluta svæðisins og eystri hluta þess.



Mynd 12 Kringlusvæðið og mörk þess

Í næsta nágreppi ramma­skipulagssvæðis er gróð íbúðar­hverfi Hlíðanna, Menntaskólinn við Hamrahlíð og Hlíðaskóli til vesturs, fyrrum íþróttasvæði Fram til norðurs, rað- og fjölbýlishúsa­byggð eystri Kringlugötu og Hvassaleitis til austurs og Verzlunarskólinn og skrifstofuhúsnæði til suðurs.

Land skipulagssvæðisins liggur lægst í norðri í u.p.b. 35 m.y.s (fer niður í 31 m.y.s. í undirgöngum), en fer hæst í u.p.b. 43 m.y.s í suðvesturhorni.



Mynd 13 Kringlusvæðið og umhverfi, loftmynd 2017

1.6.2 Núverandi byggð og lóðir

Sérkenni Kringlusvæðisins felast fyrst og fremst í þeim stórbyggingum sem þar eru. Hæst er Hús verslunarinnar, samtals 14 hæðir, 50 metrar á hæð og fimmta hæsta hús Reykjavíkur. Aðrar áberandi byggingar eru Borgarleikhúsið, Sjóváhúsið og fyrrum skrifstofur og prentsmíðja Morgunblaðsins auk Kringlunnar. Skv. forsendum skipulagsins í samkeppniútsögu og verðlaunatilögu munu Morgunblaðshús og prentsmíðja víkja. Verslunarmiðstöðin Kringlan er stærsta byggingin á svæðinu. Heildarflatarmál fasteigna á svæðinu er um 97.400 m².

Í dag eru sjö lóðir á svæðinu. Ein af þessum lóðum er án skráðra fermetra í fasteignaskrá og önnur er einungis skilgreind ásamt tilgreindu flatarmáli í núgildandi deiliskipulagi Kringlunnar. Séu lóðirnar allar teknar fullgildar er heildarflatarmál þeirra 97,25 þúsund m². Þær eru eftirfarandi í stærðarröð:

- Kringlan 4 - 12. 44.167 m², um 45 % af heild. Á henni er verslunarmiðstöðin Kringlan og Borgarbókasafnið.
- Kringlan 1: 18.878 m², um 19 % af heild. Á henni eru skrifstofuhús sem áður hýsti Morgunblaðið og afiðgð prentsmíðja (nú líkamsræktarstöð).
- Kringlan 7: 11.824 m², um 12 % af heild. Á henni er Hús verslunarinnar.
- Listabraut 3: um 9.623 m² (fermetratala óskráð í fasteignaskrá), um 10% af heild. Á henni eru Borgarleikhúsið og Borgarbókasafn.
- Sameiginleg lóð undir bílgeymslu: 7.173 m², um 7% af heild. Sú lóð er einungis tilgreind í deiliskipulagi Kringlunnar. Á henni er sameiginleg bílgeymsla Borgarleikhússins og Kringlunnar.
- Miklabraut 100: 3.292 m², um 3 % af heild. Á henni er bensínstöð Skeiljungs.
- Kringlan 5: 2.288 m², um 2 % af heild. Á henni er Sjóváhúsið.

Utan lóða er óráðstafað borgarland í norðvesturhorni svæðisins sem er tæpur hektari að stærð. Nýting þess er háð framtíðarlausn á gatnamótum Kringlumýrarbrautar og Miklubrautar. Væntingar eru um að þar verði til ný lóð sem geti orðið allt að 8 þúsund m².



Mynd 14 Kringlusvæðið – núverandi lóðarmörk

1.6.3 Umferð, aðkomur og bílastæði

Kringlusvæðið er í góðum tengslum við tvær helstu stofnbrautir borgarinnar, Miklubraut og Kringlumýrabraut. Gatnamót Kringlumýrabrautar og Miklubrautar eru umferðarþyngstu ljósagatnamót borgarinnar. Flestar aðalleiðir almenningssamgangna, leiðir 1, 2, 3, 5, 6, 13 og 14, liggja um þrjár meginstoppistöðvar á svæðinu. Í dag fara um 4.000 manns í eða úr stræti á þessum stoppstöðvum sem saman gera Kringlusvæðið að fimmtu umferðarmestu strætómstöð borgarinnar. Að auki eru mikilvægar aðalleiðir gangandi og hjólandi umferðar meðfram Kringlumýrabraut og Miklubraut.

Stífgatenging er um göngubrú yfir Miklubraut að svæði Reykjavíkurborgar (fyrrum Þróttasvæði Fram), Háaleitisskóla og Safamýri. Einnig um gangbrautir á gatnamótum Miklubrautar og Kringlumýrabrautar. Svæðið tengist Hamrahlíð um ljósatýrða gangbraut yfir Kringlumýrabraut.

Skipulag svæðisins ber þess merki að einkabilnum hefur verið gert hátt undir höfði. Þrátt fyrir að mikill fjöldi komi að og frá svæðinu með öðrum hætti en einkabil er víða skortur á öruggum og rökréttum göngu- eða hjólaleiðum.

Bílastæði innan Kringlusvæðis eru í dag alls um 2.450, þar af um 170 í bílgeymslum sem ekki eru aðgengilegar almenningi.



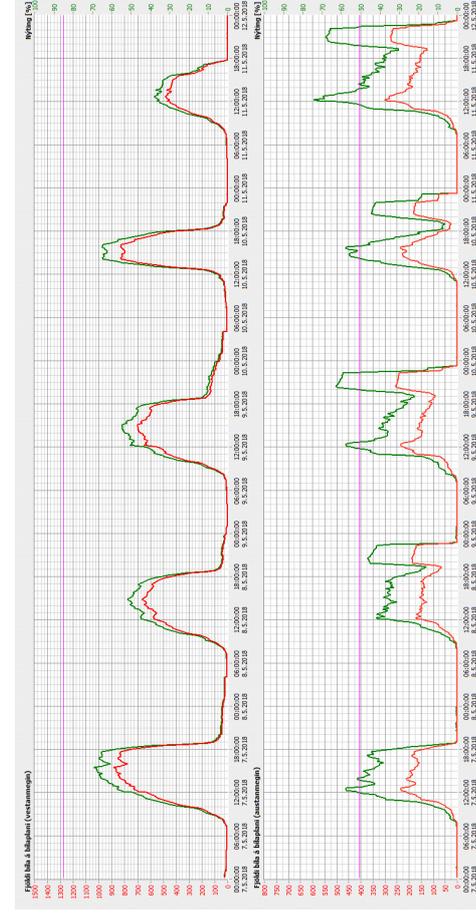
Mynd 15 Skipting núverandi bílastæða eftir svæðum

Nýting bílastæða á Kringlusvæðinu er mest yfir daginn á meðan starfsemi er á Kringlusvæðinu, en dettur niður og er hverfandi yfir nóttina, sjá graf á mynd 16. Bilgeymslumannvirki austan Kringlunnar nýtist almennt betur en bilgeymslur vestan hennar og heigast það að miklu leyti af nálægð þess við Verslunarskólann, Borgarleikhúsið og Kringlubió, en þessi starfsemi er utan álagstopps í verslun og þjónustu.

Áberandi álagstoppur er um jól og þarf að taka tillit til þess við ákvörðun á endanlegum fjölda bílastæða á Kringlusvæðinu. Í rammaskipulagsvinnunni var iöð rík áhersla á að greina bestu mögulegu blöndun af húsnæði af ólíkum toga til að jafna sveiflurnar svo nýta mætti bílastæðin á Kringlusvæðinu mun betur en nú. Með því má draga verulega úr fjölgun bílastæða sem ný byggð myndi annars kalla á, draga úr umfangi mannvirkja fyrir bílastæði og kostnaði vegna þeirra. Niðurstaða greiningar á heppilegri blöndun í landnotkun vegna bílastæða vegur þungt í þeirri landnotkun sem iöð er til í rammaskipulaginu.



Mynd 17 Kringlusvæðið – horft til austurs frá Hamrahlíð

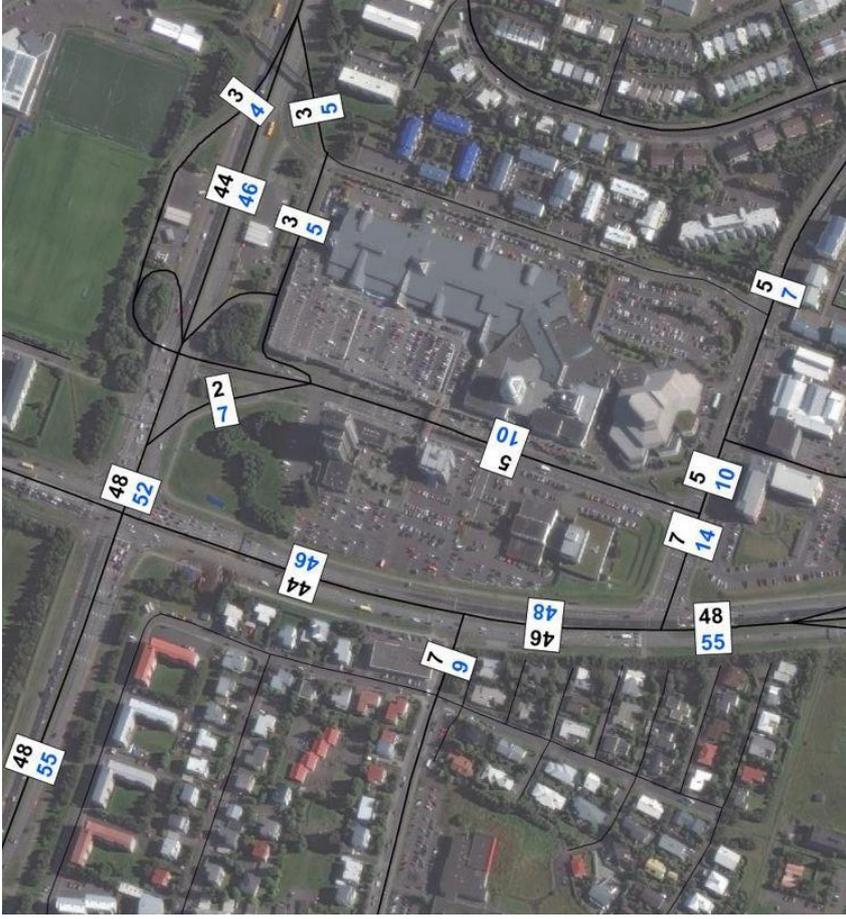


Mynd 16 Graf úr tainngakerfi bilgeymslumannvirkja vestan og austan Kringlu sem sýnir fjölda og nýtingu bílastæðanna í hefðbundinni vinnuviku (maí 2018)

1.6.4 Umferðargreining

Umferð einkabila innan svæðisins hefur ekki breyst verulega síðastliðin 10 ár. Heildarferðamyndun umferðar er um 8.750 ferðir á dag sem þýðir um 17.500 ferðir inn af og út af svæðinu samanlagt. Tvær stórar stofnæðar liggja á jaðri Kringlusvæðisins að vestan og norðan – Kringlumýrabraut og Miklabraut. Umferð á þeim er margföld samanborið við umferð innan svæðisins. Stærsti hluti umferðar inn á svæðið af Miklabraut kemur um undirgöng sem liggja undir Miklabraut, en af Kringlumýrabraut eru gatnamót við Listabraut mikilvægasta aðkomuleiðin. Greining núverandi umferðar í hermílikani sýnir að mikilvægt er að vanda ljósastýringar gatnamóta við Listabraut og samstillingar þeirra við ljós við Hamrahlíð og á Miklabraut til þess að þjónustustig þar og á Kringlumýrabraut sé í lagi.

Í greiningu á samgöngukerfinu umhverfis Kringlusvæðið er gengið út frá því að það taki töluverðum breytingum á næstu árum, m.a. með tilkomu borgarínu. Jafnframt miðast skipulagsvinnan við að skipulagið henti svæðinu hvort heldur sem Miklabraut verði í núverandi legu eða sett í stökk með borgargötu á yfirborði, sbr. hugmyndir sem hafa verið reifaðar af Reykjavíkurborg í þá veru.



- Skýringar -
Umferð 2016
Umferð 2030

Umferðarölur í þús. bíla
á sólarhring (HVDU)

Mynd 18 Umferð 2016 í þúsundum bíla á sólarhring (HVDU) sýnd í svörtum tölum en 2030 í bláum tölum - sjá má að umferð á nærliggjandi stofnæðum er margföld umferðar á svæðinu

1.6.5 Útirými, almenningsrými, göturými, bílastæði

Umhverfi Kringlusvæðis er að mestu manngert og er skipulagt með aðgreiningu milli akandi og annarra vegfarenda í huga. Bílastæðanús og bílþjón eru fyrirferðarmikil á svæðinu. Útirými og dvalarsvæði eru af skornum skammti og aðstæður fyrir bílinn ráðandi.

Á þessu eru þó undantekningar, s.s. garðsvæði við Borgarbókasafnið og útiáðstaða nokkurra veitingahúsa Kringlunnar. Aðgengi fyrir gangandi og hjólandi um svæðið er víða ábótavant.

Kringlusvæðið hefur byggst upp á tímabili þegar umferð var aðskilin eins og kostur var á milli akandi umferðar og annarra samgöngumáta samkvæmt hefðbundinni fjórflokkun gatna í stofnbrautir, tengibrautir, safnagötur og húsagötur. Svæðið er eitt fyrsta sérhæfða verslunar- og þjónustusvæðið sem skipulagt var utan við miðborg Reykjavíkur og var í raun hugsað sem nýr miðbær sbr. Aðalskipulag Reykjavíkur 1962 - 1983. Það var umkringgt annarri byggð og umferðaræðum sem höfðu byggst upp áratugina á undan. Umferðaræðum sem voru hannaðar með það að markmiði að flytja mikla umferð úr úthverfunum og niður í miðbæ með rúmgóðum bensinstöðvum beggja vegna brautar, breiðum veghelgunarsvæðum og mislægum gatnamótum.



Mynd 19 Útiáðstaða við veitingahús í suðurhluta Kringlunnar

1.6.6 Jarðvegur og grunnur

Jarðfræði Kringlusvæðis er keimlík því sem gerist á mýrkenndum svæðum í borginni, þ.e. mókenndur jarðvegur ofan á setliögum kenndum við Fossvogssetið, sem aftur liggja á grágrýsliögum, s.k. Reykjavíkurgrágrýti. Búið er að jarðvegsskipta töluvert miklu af gömlu mýrinni sem þarna var einu sinni. Reykjavíkurgrágrýtið er ólívinpóleitt hraun sem hefur runnið frá s.k. Vestara gosbelti á Reykjanesskaga fyrir um 200 þúsund árum.

Ekki er jarðhiti innan seilingar á Kringlusvæðinu svo vítað sé.

Kringlumýrin var eiginlegt mýrlendi fram á tuttugustu öld og náði þá yfir megnið af svæðinu milli Grensáss og Rauðarárhólts. Mýrin var ræst fram í kringum miðja öld og byggðist á síðari hluta hennar. Kringlumýrin, einkum norðurhlutinn, var sérstaklega djúp mýri og stóð lengi óbyggð þess vegna. Samkvæmt jarðgrunnskortum, sjá mynd 20, sést glögg hvemig mýrarjarðvegurinn (T1) liggur á nyrðri hluta skipulagssvæðisins. Mýrin er áætluð rúmlega 4m djúp í nyrst á svæðinu.

Strandset (C1) er að finna í syðri hluta svæðisins. Núverandi yfirborð svæðisins er þó að mestu leyti manngert eða útgrafið. Upplýsingarnar frá jarðgrunnskortinu nýtast ef til vill best í norðvesturhorni svæðisins. Í framhaldinu verður dýpi jarðvegs á svæðinu, þar sem ekki er búið að jarðvegsskipta, kannað nánar og áætlað hve miklum jarðvegi þurfi að skipta út í tengslum við uppbygginguna. Gera má ráð fyrir að stuðst verði við graffarteikningar eldri húsa á Kringlusvæðinu og mögulega teknar prufuholur.

Land hallar til sjávar frá suðri til norðurs í gegnum Kringlusvæðið og þúast má við straumi grunnvatns í gegnum svæðið. Stór hluti þess rennur nú í dælubrunn undir Húsi Verslunarinnar og annan sem staðsettur er í undirgöngunum undir Miklubraut. Að höfðu samráði við Veitur kom fram að ekki sé heimilt að leiða grunnvatn frá nýrri byggð í fráveitikerfi og ef ný mannvirki verði byggð ofan í grunnvatn þá verði þau að þola að standa í grunnvatninu.

Nánar er fjallað um grunnvatnsstrauma í umfjöllun um veitur, lag्नir og frárennsli (kafla 1.9) og um blágrænar ofanvatnslausnur (kafla 3.4.3).



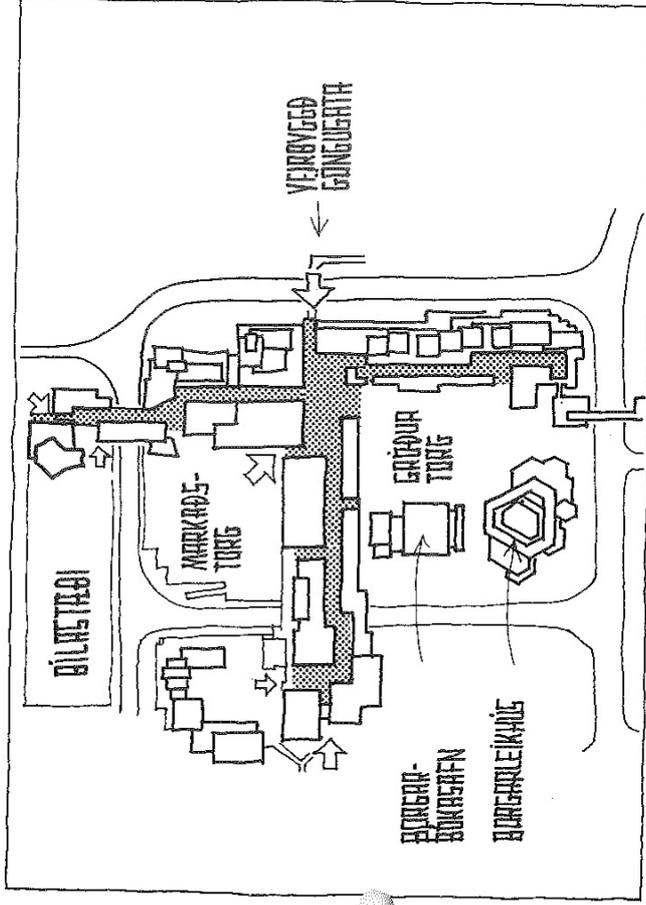
Mynd 20 Jarðgrunnskort sem sýnir náttúrulegan jarðveg

1.7 Saga og verndarákvæði

1.7.1 Saga uppbyggingar og skipulags

Kringlusvæðið og Kringlan eru nefnd eftir s.k. Kringlumýri sem var stórt opið beittiland fyrir búpening Reykvíkinga framan af 20. öldinni. Þar var einnig stunduð mótekja. Kringlumýrin náði allt frá suðausturhluta Rauðarárhólts og vestur á Grensás. Sá hluti sem lengst af stóð óbyggður hét Mjóamýri og er í grófum dráttum það svæði sem um ræðir hér.

Upphaf byggðar á Kringlusvæðinu má rekja til hugmynda um nýtt miðbæjarsvæði sem var talið mikilvægt til að mæta þörf fyrir rými undir verslunarstarfsemi í borginni og varð þungamiðja í Aðalskipulagi Reykjavíkur 1962 - 1983. Gert var ráð fyrir að á svæðinu ættu að rísa stórverslanir, stofnanir og önnur þjónusta með nægum bílastæðum.



Mynd 21 Kringlubær – skýringarmynd við skipulag frá 1975, frá skipulagssýningu Reykjavíkur að Kjarvalsstöðum 1976

Gert var heildstætt deiliskipulag fyrir Kringlusvæðið sem var samþykkt í skipulagsnefnd Reykjavíkur 12. maí 1986 og borgarráði 13. maí 1986. Byggði það á eldra skipulagi frá 1982. Áður, árið 1975 hafði verið samþykkt deiliskipulag fyrir svæðið, sem þá var kallað Kringlubær (mynd 21), þar sem gert var ráð fyrir þéttri byggð verslunarhúsa með yfirbyggðum götum.

1.7.2 Húsakönnun og varðveislumat

Gerð var húsakönnun árið 2006 á vegum Minjasafns Reykjavíkur (Húsakönnun, Kringlan – Listabraut - Kringlumýrarbraut – Miklabraut, skýrsla nr. 133). Skv. henni telst ekkert hús á Kringlusvæðinu hafa gildi til sérstakrar varðveislu út frá sjónarmiðum minjavörslu um listrænt og byggingarsögulegt gildi. Í varðveislumati húsakönnunarinnar segir: *“Húsin sem hér hafa verið könnuð teljast ekki hafa gildi til sérstakrar varðveislu út frá sjónarmiðum minjavörslu um listrænt og byggingarsögulegt gildi. Byggingarnar bera einkenni síns tíma en ekki þau sérkenni að ástæða sé til að sefja sérstök ákvæði um verndun þeirra.”*

Að höfðu samráði við Minjastofnun Íslands telur stofnunin ástæðu til að endurmeta varðveislugildi Borgarleikhússins og staðfesta gildi þess í umhverfinu. Að öðru leyti metur MÍ það svo að fyrirgigliandi húsakönnun sé í fullu gildi. Í rammaákvæðum þess hefur verið kallað eftir umsögn Borgarsögusafns um Borgarleikhúsið ásamt bilgeymslumannvirki austan þess.

MÍ leggur jafnframt til að bilgeymslumannvirki austan Borgarleikhússins njóti verndar í skipulagi. Í rammaákvæðum þess er lagt til að Borgarleikhús og bilgeymslumannvirki verði hverfisvernduð með frekari ákvæðum sem sett verði í deiliskipulagi, s.s. skilyrðum vegna hugsanlegra breytinga.

1.7.3 Fornleifar

Skv. byggðakönnun, sem unnin var á vegum Minjasafns Reykjavíkur (skýrsla nr. 164 2014) eru heimildir um mógröf frá 1920 í norðvesturhorni svæðisins og er hún skráður minjastaður nr. 230-50. Þessi mógröf er nú horfin. Aðrar fornminjar eru ekki þekktar.

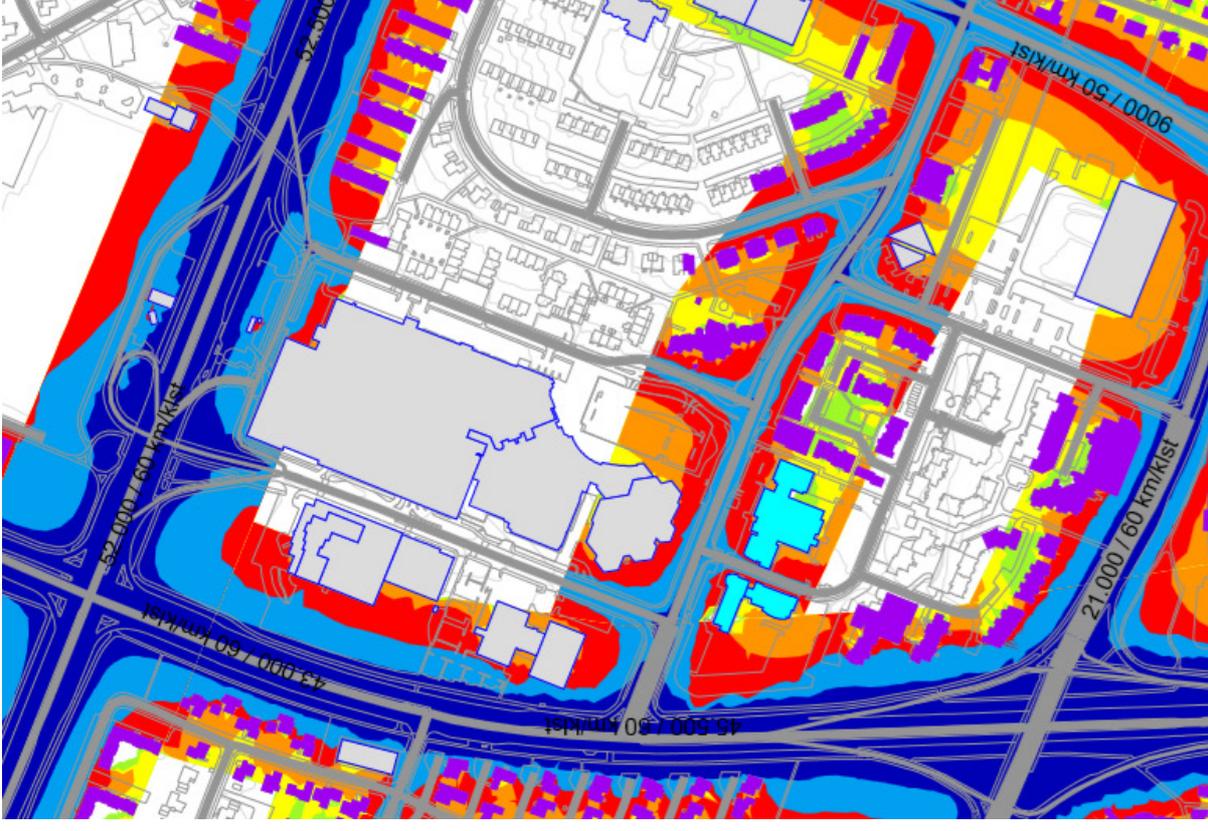
Minjastofnun Íslands telur fornleifaskráningu á Kringlusvæðinu vera fullnægjandi, en komi í ljós fornminjar undir yfirborði jarðar í tengslum við framkvæmdir skal stöðva verkíð og skýra stofnuninni frá fundinum svo fljótt sem unnt er sbr. 24. grein laga um menningarmínjar.

1.8 Hljóðvíst

Hljóðvíst var kortlögð af Reykjavíkurborg árið 2012 fyrir umferð árið 2010, sjá hljóðvístarkort á mynd 22. Kortlagt var fyrir hávaðavísinn L_{den} , sem gefur að meðaltali 3 dB(A) hærrí gildi heldur en L_{Aeq} .

Í reglugerð um hávaða nr. 724/2008 eru sett fram viðmiðunarmörk hávaða vegna umferðar ökutækja fyrir jafngildishljóðstig L_{Aeq24} . Fyrir íbúðarhúsnæði á verslunar-, þjónustu- og miðsvæðum eru mörk vegna umferðar ökutækja við húsvegg 65 dB(A) og 30 dB(A) innandyra. Í staðli ÍST 45:2016 um hljóðvíst er tekið fram að skipulagsfyrirvöldum sé heimilt við gerð skipulags á afmörkuðum svæðum að lækka kröfur til hljóðvistar við húsvegg ef hljóðvíst er 50 dB(A) fyrir utan glugga íbúðar á a.m.k. einni húshlið.

Fyrir hávaðalítla vinnustaði, s.s. skrifstofur og sambærilegt, eru mörk innandyra 40 dB(A) en ekki er gerð krafa um hljóðstig við húsvegg utandyra. Í ÍST 45:2016 er gerð krafa um að hljóðstig við glugga gistirýmis / hótels sé 55 dB(A) L_{Aeq24} . Hávaði utan við húsvegg gistirýmis má vera meiri ef tryggð er bein aðfærsla útilofts um hljóðgildrur.



Mynd 22 Hljóðvíst samkvæmt kortlagningu Reykjavíkurborgar árið 2012

1.9 Veitur – lagnir - kvaðir

Innan Kringlusvæðisins eru mikilvægar veitulagnir í eigu Veitna. Í meginráttum má skipta þeim í lagnir sem liggja í norðurjaðri svæðisins, samsíða Miklubraut og lagnir sem liggja samsíða og undir vestari Kringlugötu frá suðri til norðurs. Þetta eru mjög mikilvægar stofnlagnir sem þjóna stærra svæði en eingöngu Kringlusvæðinu.

Lagnirnar sem liggja samsíða Miklubraut, í norðurjaðri Kringlusvæðisins, eru m.a. 132 kV háspennustrengur sem sér vesturhluta borgarinnar fyrir rafmagni, sjá mynd 23. Samsíða honum eru aðrar stofnæðar fráveitu, vatnsveitu og hitaveitu. Fráveitulögnin er frá 800 í 1200 mm að þvermáli. Hitaveitulögnin er 800 mm að þvermáli og kaldavatnslögnin er sömuleiðis 800 mm lögn, sk. Premíölgn, sjá mynd 24. Skv. Veitum er orðið aðkallandi að endurnýja kaldavatnslögnina sökum aldurs. Búið er að endurnýja lögnina bæði vestan og austan við Kringlusvæðið og hafa Veitur beðið með endurnýjun á þessum kafla vegna skipulagsvinnunnar við Kringlusvæðið.



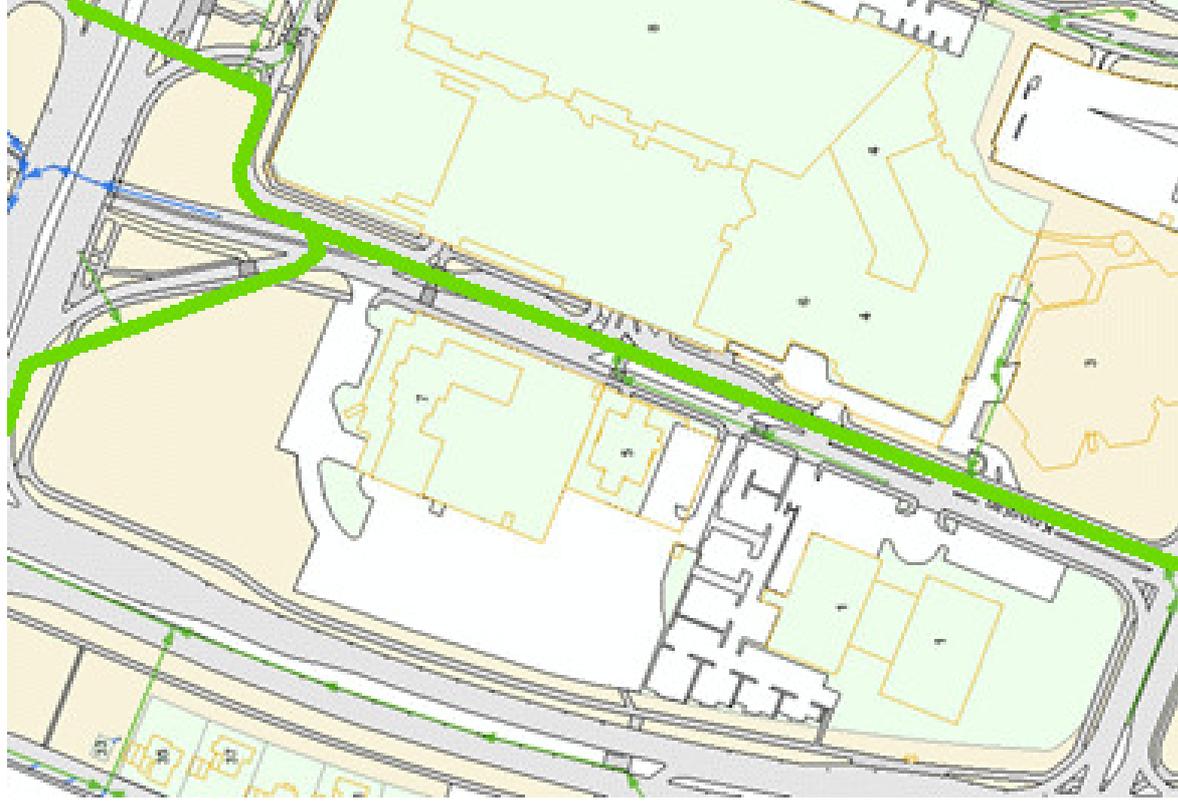
Mynd 23 Lega 132 kV háspennustrengs samsíða Miklubraut



Mynd 24 Lega 800 mm kaldavatnslagnar samsíða Miklubraut

Auk þessara mikilvægu stofnlagna samsíða Miklubraut eru aðrar lagnir samsíða Miklubraut á norðurjaðri svæðisins s.s. tvöföld 300 mm hitaveitulögn og 200 mm kaldavatnslögn sem þjóna Kringlusvæðinu með hringtengingu um Kringlugötu, 500 mm frárennslislögn á kafla næst Kringlunni, auk minni strengja fyrir raf- og gagnaveitu sem þjóna Kringlusvæði.

Undir vestari Kringlugötu er 1000 mm steinsteypt frárennslislögn sem þjónar vestari hluta Kringlusvæðisins og hluta Leitahverfis, þess hluta sem er vestan við Efstaleiti. Hún tengist frárennslislögnunum sem liggja samsíða Miklubraut áfram í 1200 mm steinsteypta lögn undir Miklubraut og þaðan á haf út við Kirkjúsand. Lögnin liggur fremur grunnt undir yfirborði vestari Kringlugötu og þarf að huga vel að henni í öllum framtíðarundirbúningi, en gæta þarf vel að rennshalla hennar þar sem ekki er unnt að veita skólpi um dælustöð með sama hætti og t.d. yfirborðsvatni.



Mynd 25 Lega 1000 mm steinsteyprar frárennslislagnar undir yfirborði vestari Kringlugötu - rennslisátt er frá suðri til norðurs

Huga þarf vel að því að draga sem mest úr viðbótarlagi á fráveitukerfið.

Kringlusvæðið er nú þegar mangert að nær öllu leyti og því ósennilegt að það skapist viðbótarlag vegna ofanvatns, en ný byggð á Kringlusvæðinu mun auka álag á fráveituna í formi skólps þar sem um blandað kerfi er að ræða. Það er markmið Reykjavíkurborgar og Veitna að alls staðar þar sem verið er að byggja upp ný svæði verði notaðar blágrænar ofanvatnslausnir og þá sérstaklega þar sem blandkerfi er til staðar og svæði er langt frá viðtakanda (sjó). Einnig er markmiðið að draga úr áhrifum vegna þróunar annarra ytri þátta á afkomuákefð, eins og t.d. hnatttrænnar hlýnunar. Að höfðu samráði við Veitur kom fram ósk fyrirtækisins að gerðar verði sömu kröfur til ofanvatnslausna á Kringlusvæðinu og annars staðar og að bæði verði reynt að draga úr vatnsmagni í fráveitu sem og álagstoppum. Sjá nánar kafla 3.4.3 um blágrænar ofanvatnslausnir.

Fyrir liggur forhönnun Veitna að færslu lagna samsíða Miklubraut á norðurhluta Kringlusvæðis með það að markmiði að draga lagnirnar af svæðinu og þjappa þeim saman í eitt lagnastæði eins og kostur er. Skv. upplýsingum Veitna er sú aðgerð talin raunhæf. Aftur á móti liggur ekki fyrir á þessu stigi hvaða aðgerðir eru taldar raunhæfar til að færa frárennslisögnina sem liggur undir miðju Kringlusvæðinu undir vestari Kringlugötu. Nauðsynlegt er að skoða vel valkosti og raunhæfni og ráðast í forhönnun á færslu hennar af Kringlusvæðinu ef þurfa þykir áður en hægt verður að afgreiða breytingar á deiliskipulagi.

2 RAMMASKIPULAG – MEGINHUGMYND, MARKMIÐ OG ÁHERSLUR

2.1 Inngangur

Staðsetning Kringlusvæðisins í borginni er einstök og til þess fallin að þróa nútímalegt og lífvænlegt borgarumhverfi í samhljómi við hverfin í kring. Með rammaskipulagi þessu er sett fram sýn um uppbyggingu svæðisins í áföngum til næstu ára og framtíðar.

2.2 Leiðarljós og markmið

- Á Kringlusvæði verði fjölbreytt, vandað og vistvænt atvinnu- og búsetuumhverfi með félagslega fjölbreytni, umhverfisvænan lífstíl, lýðheilsu og lífsgæði að leiðarljósi.
- Umhverfissjónarmið verði í hávegum höfð og ný byggð þrjónuð við núverandi byggingar og mannvirki.
- Ný byggð á Kringlusvæði verði öflugt bakland fyrir nýja samgönguhætti, m.a. borgarlínu sem er afvaki umfangsmikillar umbreytingar svæðisins í þéttari byggð með fjölgun íbúða og aukins atvinnuhúsnæðis.
- Að verslunarmiðstöðin Kringlan fái færi á að vaxa og dafna í takt við tíðaranðann og geti þróað þannig að meiri samfella verði milli hennar og nýrra byggðar. Þannig opni Kringlan sig að borgarsamfélaginu.
- Kringlusvæði framtíðarinnar verði lífflegt borgarumhverfi og ljósberi nýbreytni á grundvelli leiðarljósa Aðalskipulags Reykjavíkur 2010 – 2030.

2.3 Meginhugmynd og skipulagsáherslur

Meginhugmynd rammaskipulagsins er að móta nýtt heilsteyp t hverfi, þar sem margbreytileikinn fær notið sín.

Verslunarmiðstöðin Kringlan er styrkt og stækkuð og opnuð í borgarýmið og verður þannig virkur hluti borgarlífsins þar sem nálgast má starfsemina að utan jafnt sem innan.

Ný uppbygging byggir á grunnhugmynd randbyggðar og gathanets með þéttri byggð í höflegri hæð, sem mótar vel afmörkuð bæjarými. Götuhaðir umlykja opin

almenningssými og eru almennt virkjaðar með starfsemi. Mikill sveigjanleiki er í slíku fyrirkomulagi sem rúmar fjölbreytta landnotkun og starfsemi eftir þörfum.

Á Kringlusvæðinu verða fjölbreytilegar byggingar, gótur og torg, ný skjólgóð, sólrík bæjarými samtíðinuð stærri útirýmum við Kringlustéttina. Kringlustéttin er miðpunktur byggðar í nýju hverfi, stórt almenningssými og vettvangur margvíslegar notkunar fyrir gesti og íbúa eftir árstíðum. Kringlustéttin er í hæð við núverandi 2. hæð verslunarmiðstöðvarinnar Kringlunnar og yfir bílgeymsluhæð sem tengist 1. hæð Kringlunnar og nýrri byggð. Lyftur og stigar verða úr bílgeymsluhæð upp á götu-hæð (hæð Kringlustéttar) í verslun, þjónustu og íbúðir.

Umferð akandi, hjólandi og gangandi er gert jafnhátt undir höfði, með sérstakri áherslu á gönguvænt umhverfi. Göngu- og hjólaleiðir verða skýrar og samfelldar. Umferð bíla verður með hófstíltum aksturhraða. Akreinar verða með samsíða bílastæðum, m.a. til að tryggja rekstrarforsendur starfsemi á götu-hæðum í lífflegu og aðalaðandi umhverfi. Íbúðarhúsnæði glæðir fjölskrúðugt mannlíf, skapar öryggi og styrkir bakland fyrir fjölpætta þjónustu.

2.4 Byggðarmynstur

Nýbyggingar laga sig að byggingum sem fyrir eru og styrkja götumynd. Við Kringlumyrarbraut og Miklubraut er randbyggð heildstæðra götumynda, að jafnaði fimm til sjö hæðir, en hærri byggingar gætu skotist upp úr byggð á nokkrum stöðum og kallast á við Hús verslunarinnar og önnur núverandi hærri hús á svæðinu. Hugað verði að gæðum garðryma og góðum birtuskilyrðum, t.d. með því að byggð trappist niður í átt að gördum. Form og hæðir húsa miðast m.a. við að móta hjólaáta inngarða í skjóli frá umferðarhávaða. Almennt eru íbúðir á efri hæðum húsa. Á götu-hæðum er áherslan á verslun, þjónustu eða aðra starfsemi, en einnig aðkomur íbúða á efri hæðum, hjólageymslur o.fl. sem glæðir mannlíf bæjarrymis. Salarhæðir götu-hæða miðist við þetta.

Stækkun Kringlunnar er áætluð til norðurs að Miklubraut, en einnig er gert ráð fyrir möguleikum á nýjum framhlöðum að götu- og almenningssými og nýju torghúsi við Kringlustétt. Almennt verður meiri opnun milli Kringlunnar og bæjarrymis, einkum að Kringlustétt. Inngangur í Kringluna austanverða er stækkaður og umhverfið við götuna endurmótað og fegrað m.a. til að auka tengsl við íbúðahverfi í næsta nágrenni.

Hluti af starfsemi Kringlunnar, t.a.m. afþreyingahlutinn sem nú er staðsettur í suðvesturhluta hennar, gæti hugsanlega vaxið eða flust til vesturs, handan vestari Kringlugötu.

Smærri bygging austan Borgarleikhúss, sunnan núverandi bílgeymslu, gæti hýst nýtt danshús eða e.t.v. aðra liststarfsemi tengda Borgarleikhúsinu, sem þannig ýtir undir opnun leikhússtarfseminnar að almenningsrýminu og styrkir göturýmið.

Hús verslunarinnar og Sjóvá eru aðlöguð að nýrri uppbyggingu í nýju samhengi.

2.5 Gatnakerfi og fjölbreyttar samgöngur

Möskvastærð og opnun gatnakerfis í borgarumhverfið auðveldar og eflir aðgengi að og um Kringlusvæðið sem hverfi í borg fyrir fjölbreyttan ferðamáta. Borgargatan Hamrahlíð er framlengd til austurs um Kringlumýrarbraut í nýja hverfið, í plani við Kringlustéttina. Frá Listabraut er farið um Kringlugötu vestari og umhverfis Kringlustéttina með mögulegum tengingum að Kringlumýrarbraut og Miklubraut.

Úr suðri, um miðbik Kringlusvæðis verður aðalaðkoma niður að bílgeymsluhæð sem er undir Kringlustéttinni, í hæð við núverandi bílgeymslu 1. hæðar Kringlunnar. Þaðan er beint aðgengi í 1. hæð Kringlunnar og kjallara Húss verslunarinnar og Sjóváhúss. Aðkomugata bílgeymsluhæðar liggur áfram norður að Miklubraut. Aksturs-/hjólateging við bílgeymsluhæðina er einnig frá Kringlustétt og í norðaustur jaðri frá Kringlugötu austur.

Kringlusvæðið verður beintengt skiptið borgarlínu og stoppistöðvum strætó. Kjóraðstæður hjólandi og gangandi eru settar á oddinn svo nálgast megi helstu daglega þjónustu án einkabíls.

Bílastæði verða einkum í bílgeymsluhæð undir Kringlustéttinni og nýbyggingum, en einnig samsíða götum á yfirborði. Reiðhjólstæði verða víðsvegar í hverfinu, sem næst inngöngum bygginga, á bílgeymsluhæð, samsíða götum og við Kringlustétt. Samnýting bílastæða og gatnakerfis verður ákjósanleg vegna ólíkrar notkunar íbúa, viðskiptavina og starfsfólks hverfisins yfir sólarhringinn og daga vikunnar.

2.6 Almenningsrými

Útirými eru samtengd og kjörinn viðkomustaður í daglegu lífi borgarbúa, vel tengd innigötu Kringlunnar. Göturýmið markast af byggingum á báða vegu og götugögn og gróður prýða umhverfið. Nýja stóra almenningsrýmið, Kringlustéttin, er mótað á forsendum bæjarrýmis með fjölbreyttri starfsemi í jaðri bygginga og býður upp á aðstöðu s.s. fyrir útibíó, útileikhús, tónleikahald, úti veitingar, útimarkaði, gosbrunna og skautasvell.

Nýtt almenningsrými verður sunnan Borgarleikhússins. Vel færi á að það næði út í steinlagða, upphækkaða Listabraut, sem er á áhrifasvæði ramma skipulagssvæðisins, að skólabyggingum sunnan götunnar, svo umferð og aksturshraði yrði á forsendum notenda torgsins.



Mýnd 26 Núverandi útirými við Borgarbókasafnið

3 STEFNUMÖRKUN RAMMASKIPULAGS

3.1 Byggð

Vestur- og norðurhluti Kringlusvæðis mun einkennast af nýrri randbyggð, en á eystri hluta þess tekur verslunarmiðstöðin Kringlan ásamt Borgarleikhúsi yfir stærstan hluta. Kringlan verður stækkuð og opnuð út í borgarýmið, aðallega til vesturs og síðar til norðurs. Miðsvæðis verður Kringlustétt – hjarta hverfisins - opið torgrymi ásamt aðlægrri lifandi starfsemi í götuhæð.

Kringlustétt verður í hæð við núverandi 2. hæð Kringlunnar. Uppgefinn hæðafjöldi fyrir byggð Kringlusvæðis í ramma­sk­ip­u­lagi er talinn frá þeirri hæð.

3.1.1 Götuhæð

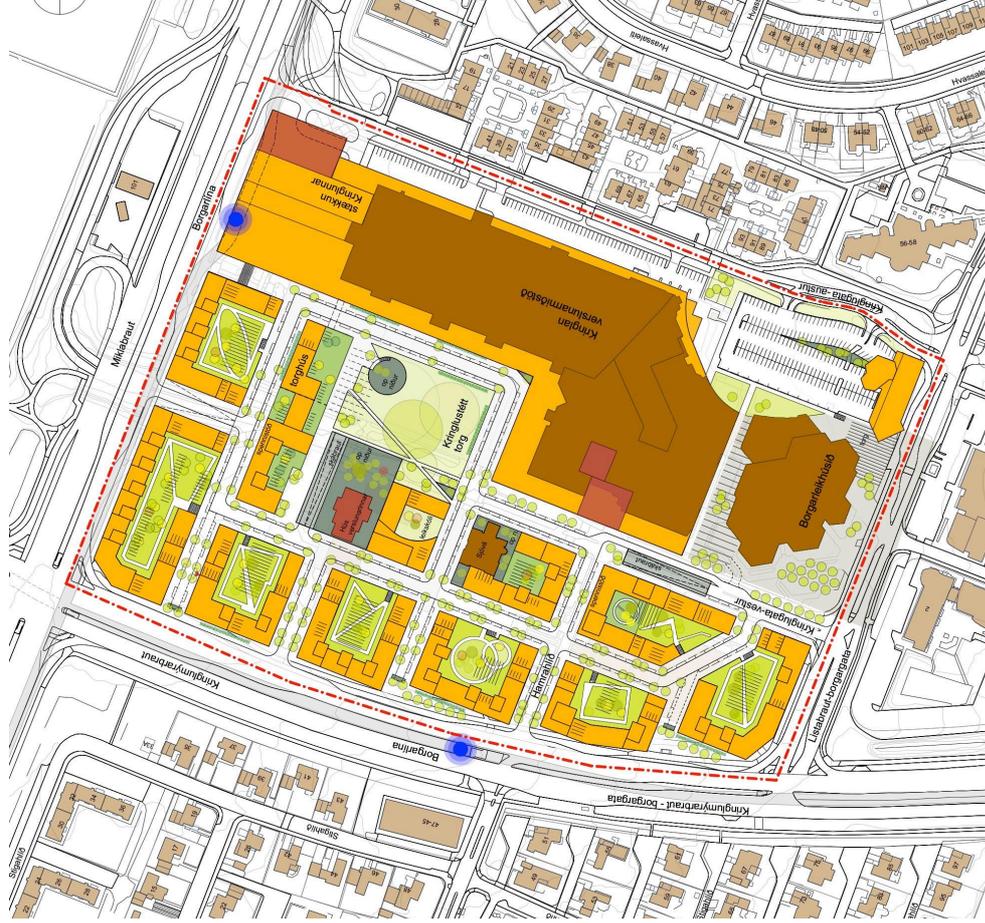
Götuhæð nýrrar byggðar Kringlusvæðis verður í hæð við núverandi 2. hæð Kringlunnar. Þetta verður hæð Kringlustéttar, sem umlu­kin verður virkum jarðhæðum verslunar, þjónustu og annarrar starfsemi. Stefnt skal að liflegum götuhliðum fyrir hverfið í heild með mismunandi áherslu á verslun, þjónustu eða aðra notkun, allt eftir staðsetningu innan hverfisins. Auk Kringlustéttar verður sérstök áhersla á virkar götuhliðar við Kringluna og fram­lengda Hamrahlíð. Miða skal við að salarhæðir jarðhæða nýrrar byggðar henti verslun, þjónustu eða annarri borgarmiðaðri starfsemi.

3.1.2 Bílgeymsluhæð

Bílgeymsluhæðin verður í hæð við núverandi 1. hæð Kringlunnar og tengist inngöngum hennar þar. Aksturs- og hjólatengingar frá götum verða á fjórum stöðum. Bein göngutengi verða milli bílgeymsluhæðar og götuhæðar um stiga og lyftur á nokkrum völdum stöðum á svæðinu skv. nánari skilgreiningu á seinni stikum. Op á völdum stöðum götuhæðar, s.s. við Kringlustétt, skábrautir, núverandi hús og víðar, munu leiða dagsbirtu niður á bílgeymsluhæð.

3.1.3 Randbyggð

Á vesturhluta Kringlusvæðis eru nú þrjár stórar byggjar. Hús verslunarinnar, Sjóváhúsið og fyrrum Morgunblaðshús ásamt aflagðri prentsmiðju. Ný byggð mun laga sig að hinum tveimur fyrrnefndu, þó mun hluti lágbýgginga umhverfis þær víkja. Aðlögun bygginganna felst m.a. í lausnum sem lúta að mismun á hæðarkóta aðkomuhæða þeirra og nýrrar götuhæðar. Morgunblaðsbyggingin vikur fyrir nýrri randbyggð.



Mynd 27 Skyrtingarmynd – möguleg útfærsla

Ný randbyggð verður að jafnaði 5 – 7 hæðir frá hæð Kringlustéttar, með upplyftum inngörðum. Mælst er til þess að randbyggð trappist niður í átt að inngörðum.

Áhersla verður á íbúðir á efri hæðum randbyggðar. Inngarðar verða almennt einni hæð ofan við götuhæð, aðgengilegir frá göturými um opnar tröppur. Íbúðir efri hæða skulu hafa aðgengi garðmegin að upplyftum inngörðum. Aðalinngangar íbúðarhæða randbyggðar skulu vera á götuhæðum. Við götuhliðar undir íbúðarhæðum og upplyftum inngörðum skal ennfremur kappkostað að stöðsetja önnur sameiginleg rými sem skapa mannlíf, s.s. hjólageymslur og aðstöðu tengda þeim, auk annarrar starfsemi á völdum stöðum skv. nánari skilgreiningu. Undir inngörðum verður möguleiki á bílageymslum og öðru stöðrymi tengdu íbúðum eða atvinnuhúsnæði.

Í byggð næst Kringlu verður frekari áhersla á atvinnuhúsnæði í göðum tengslum við verslunarmiðstöðina. Starfsemi gæti náð yfir heila reiti á neðri hæðum þ.a. inngarðar yrðu ofar. Mælst er til að jarðhæðir verði virkar með verslun, þjónustu eða annarri starfsemi.

3.1.4 Verslunarmiðstöðin Kringlan og Kringlustétt

Gert er ráð fyrir að á svæði norðan Kringlunnar verði möguleiki á vexti hennar að Miklubraut. Á þessu svæði er nú bensínstöð Skeijungs, sem mun víkja fyrir nýrri uppbyggingu. Gerð er tillaga að skiptistöð borgarlínu á svæðinu meðfram Miklubraut, en staðsetning er háð framtíðarútfærslum borgarlínu. Til vesturs er gert ráð fyrir nýjum framhliðum verslunarmiðstöðvarinnar, sem opnað að borgarýminu. Ennfremur er gert ráð fyrir möguleika á lífils háttar stækkun austan Kringlu með áherslu á aðkomur, aðgengi og ásjúnd frá nálægri íbúðarbyggð.

Á norðurhluta Kringlustéttar verður s.k. torghús. Með torghúsinu, sem er hluti Kringlustéttar, opnað möguleiki á líflegri starfsemi í götuhæð í nánum tengslum við opið almenningstrymi Kringlustéttar, t.a.m. matarmarkaður eða veitingastaðir o.þ.h. Líta má á götuhæð torghússins sem hlekk milli Kringlunnar og vestari hluta svæðisins. Þar verður gert ráð fyrir megin göngutengingu milli bílageymsluhæðar og götuhæðar. Möguleiki verður á íbúðum eða annarri starfsemi á efri hæðum torghúss.



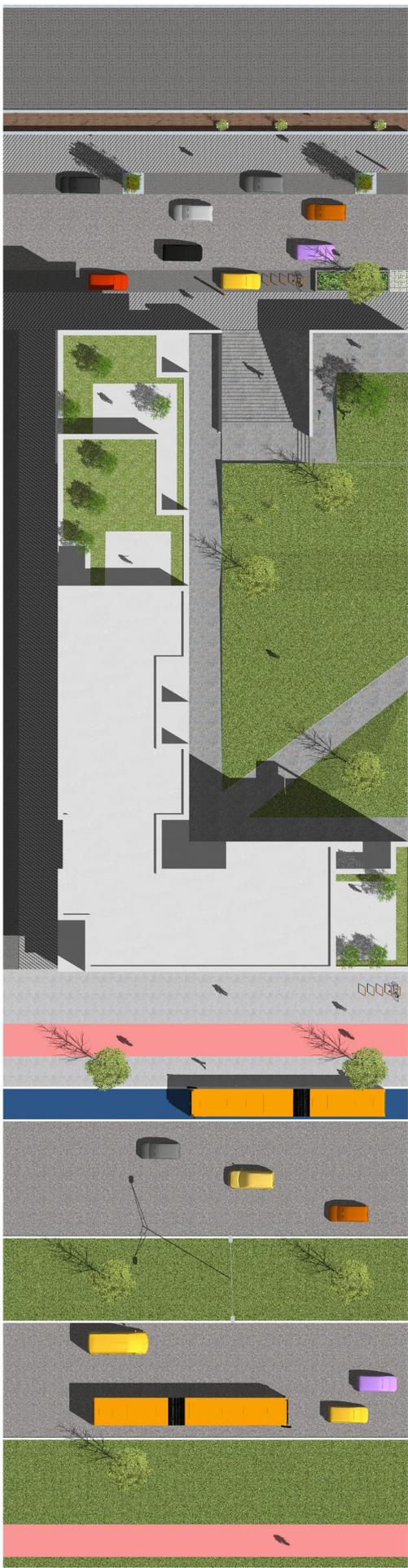
Mýnd 28 Kringlustétt og torghús

Húshæðir að Miklubraut verða að jafnaði 5 – 7 hæðir og viðbætur við núverandi verslunarmiðstöð allt að 5 hæðir frá hæð Kringlustéttar. Á völdum stöðum getur byggð orðið allt að 12 hæða há sbr. rammaSKIPulagsuppdrátt. Vel færi á tvöfaldrí lofthæð götuhæðar torghúss, en miðað er við að heildarhæð þess nemi um 2- 4 hæðum.

3.1.5 Borgarleikhúsið og umhverfi

Ekki er gert ráð fyrir stækkun eða uppbyggingu að byggingu Borgarleikhússins. Þó er bent á sóknarfæri sem falist gætu í því að gera byggingunni og starfsemi hennar hærra undir höfði í borgarýminu, einkum að almenningstrymi til suðurs og vesturs. Gert er ráð fyrir möguleika á byggingu í suðausturhorni Kringlusvæðis, sem hugsanlega gæti tengst starfsemi Borgarleikhússins.

Í rammaSKIPulaginu er lagt til að Borgarleikhúsið og bílageymslumannvirki austan hennar verði hverfisvernduð sbr. kafla 1.7.2.



Grunnmynd

Kringlumýrarbraut

Ný randbyggð / íbúðir

Upplyftir inngarðar

Ný gata Kringlusvæðis

Þversnið



Mynd 31 Snið í Kringlumýrarbraut, randbyggð austan hennar og nýja götu Kringlusvæðis – bílgeymsluhæð, upplýftur inngarður, íbúðir á efri hæðum



Mynd 32 Göturými Hamrahlíðar í átt að inngangi Krínglunnar

3.2 Almenningsrými og göturými

Grunnhugmynd rammaSKIPulagsins byggir m.a. á mikilvægi bæjarrýmis og móttun þess með byggingum og gróðri. Þar er áhersla lögð á vistlegt, fjölbreytilegt yfirbragð, ásýnd og umhverfi með vönduðu og nýstárlegu efnisvali og virkum götuhlíðum á jarðhæð.

3.2.1 Göturými

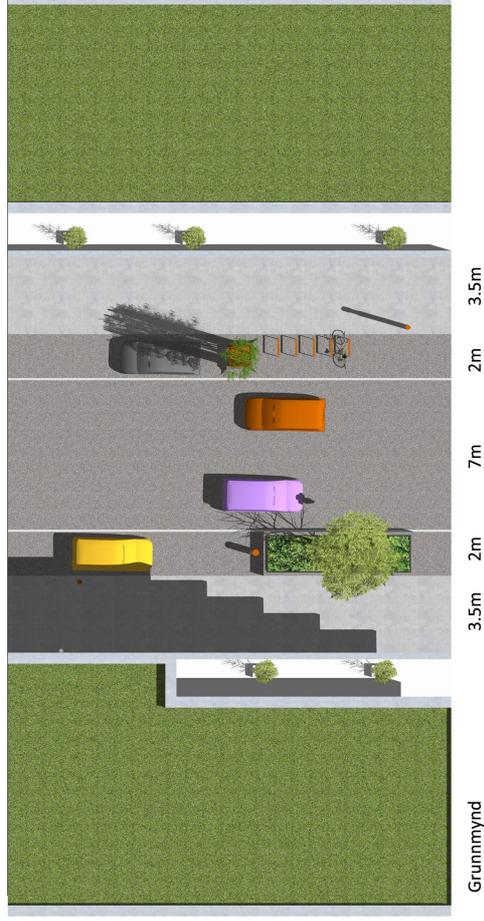
Göturými á yfirborði Krínglusvæðis verður í anda hefðbundins borgarrýmis. Almennrt skýrt mótað af byggingum beggja vegna, með líflægum jarðhæðum, en opnast á nokkrum stöðum út í opið almenningsrými.

Meðfram akreinum gatna verða samsíða bílastæði, brotin upp með reitum fyrir hjólastæði og gróður. Á gangstéttum skal einnig gert ráð fyrir notkun gróðurs.

Breidd göturýmis verður almennt 18 m með gangstéttum og samsíða bíla- og hjólastæðum beggja vegna akreina bíla. Göturými vestari Krínglugötu verður þó breiðara. Í jaðri byggðar verða fáeinar götur, þar sem ekki er gert ráð fyrir gegnumakstri. Þar getur breidd göturýmis verið minni en 18 m, allt niður í 14 m.



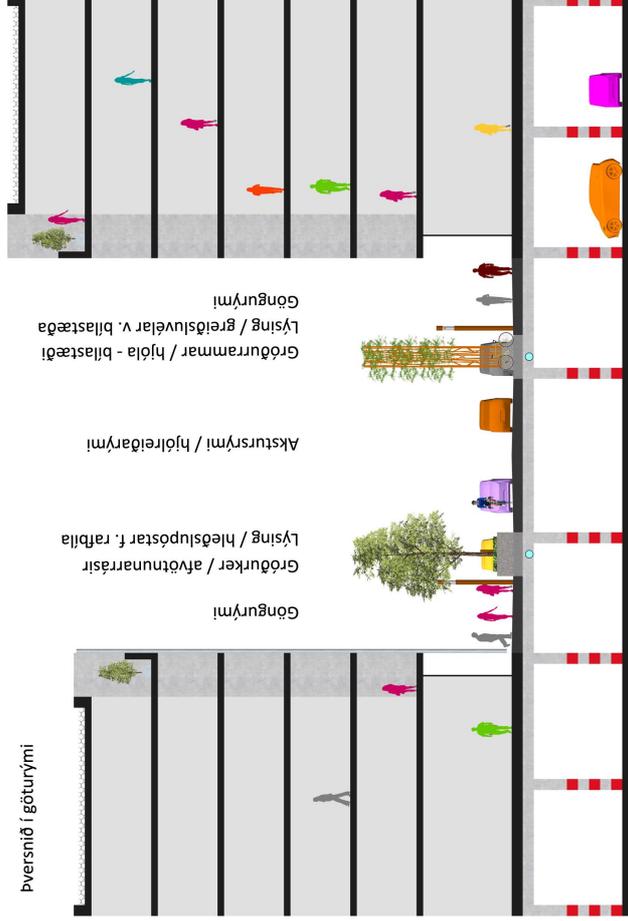
Mynd 33 Ný gata til norðurs – í átt að Húsi verslunarinnar



Grunnmynd

3.5m 2m 7m 2m 3.5m

Dæmi um 18m. breitt göturými



Þversnið í göturými

Mynd 34 Snið í göturými

3.2.2 Kringlustétt og umhverfi

Opið almenningssvæði Kringlustéttar er skjólgott og liggur vel við sólaráttum. Þangað liggja leiðir þeirra sem um svæðið fara frá öllum áttum. Almenningsrýmið er samtvinnað opinni og lifandi götuhæð torghússins og tengist vel nýjum inngöngum og opnum framhliðum Kringlunnar og annarri starfsemi umhverfis það.

Notkunarmöguleikar opins almenningssvæðis Kringlustéttar eru margvíslegir og til þess fallnir að gefa hverfinu aðráttarafi og auða mannliíf þess. Má þar nefna árstíðarbundna viðburði, matarmarkaði, leikjaaðstöðu fyrir fólk á öllum aldri o.m.fl. Leikskóli í næsta nágrenni Kringlustéttar myndi ýta undir þessi sjónarmið.

Tillaga að borgarlínustöð sem sýnd er við Miklubraut norðan framlengdrar Kringlu tengist Kringlustéttinni vel, hvort heldur sem er um gönguleið utanhúss vestan Kringlu eða um innigötu Kringlunnar. Gönguleiðir svæðisins tengjast innigötu Kringlunnar vel.



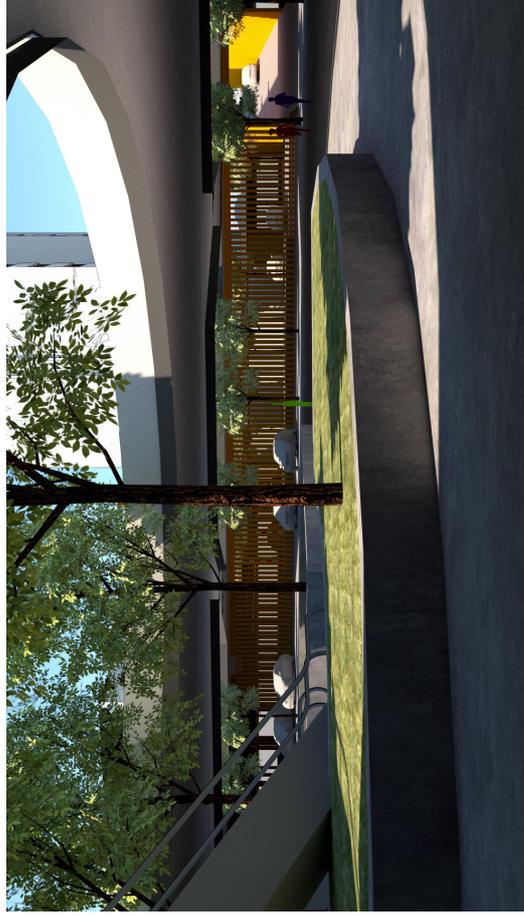
Mynd 35 Horft í átt að Kringlustétt og torghúsi – ný framhlið Kringlunnar t.h.

3.2.3 Upplýftir inngarðar

Upplýftir inngarðar, sem greint er frá í kafla 3.1.3, skulu tengjast íbúðum randbyggðar ofan götuhæða. Miðað er við að sérnotahlutar íbúða garðhæða verði næst húsum en að öðru leyti verði inngarðarnir aðgengilegir almenningi og munu tengjast bæjarrými götuhæðar um útitróppur. Gróður upplýfta inngarða, sem sést frá götuhæð mun gefa götúrýminu gróðursefalt og hlýlegt yfirbragð.

3.2.4 Tengsl milli almenningsrýmis og bílgeymsluhæðar

Á Kringlustétt og víðar á skipulagssvæðinu verður gert ráð fyrir opum niður að bílgeymsluhæð. Þau veita dagsbirtu niður á bílgeymsluhæðina og gefa trjágróðri sem þar verður plantað svigrúm og ljós til að vaxa upp í bæjarrými götuhæðar. Líta má á núverandi bílgeymslu í suðausturhorni Kringlusvæðis sem ákveðið leiðarstef hvað þetta varðar. Áhersla er lögð á bein göngutengsl milli bílgeymsluhæðar og götuhæðar um stiga og lyftur. Gera skal ráð fyrir slíkum tengingum á völdum stöðum, þ.a. gönguflarlægðir í bílgeymslu að stiga- og lyftukjarna upp á yfirborð götúrýmis verði hæfilegar.



Mýnd 36 Tengsl milli bílgeymsluhæðar og Kringlustéttar - trjágróður teygir sig upp á Kringlustétt

3.2.5 Almenningsrými við Borgarleikhúshús

Gert verður ráð fyrir almenningsrými sunnan Borgarleikhússins. Þar verður notalegt afdræg sólarlægging leikhússins, jafnt fyrir notendur hússins sem þá sem leið eiga þar um. Svæðið gæti orðið vettvangur margvíslegra tímabundinna innsetninga, sem tengst gætu starfsemi Borgarleikhússins. Borgarleikhúsið verður þannig virkur þátttakandi í bæjarrýminu og götumynd Listabrautar. Þetta fellur vel að hugmyndum aðalskipulags um Listabraut sem borgargötu.

Gert verður ráð fyrir að bílgeymsla í suðausturhorni Kringlusvæðis haldi sér að mestu í óbreyttri mynd (sjá um hverfisvernd í kafla 1.7.2). Ef þörf fyrir bílastæði minnkar til framtíðar, mætti skoða hugmyndir um að breyta efri hæð hennar, að hluta eða öllu leyti í opið almenningsrými og aðkomutorg Borgarleikhúss.

3.2.6 Svæði austan Kringlunnar

Mælst er til að opið svæði austan Kringlunnar, þar sem nú er að mestu bílastæði og vörumóttaka verði endurskoðað og því gefin gróðursealli og hlýlegri ásýnd.

3.3 Samgöngur

Lagður er grunnur að borgarmiðuðu gatnakerfi fyrir fjölbreyttan ferðamáta. Áhersla er lögð á hágæða almenningsrymi þar sem götur fá yfirbragð borgarumhverfis með gróðri og götugögnum, samsíða bílastæðum og hjólastæðum. Aðalinnangangar íbúða og þjónustu verði frá göturymi og öðru almenningsrymi. Kappkostnað er að umferð verði örugg með hóflegum aksturshraða.

Í rammaskipulaginu er iögð rík áhersla á að bæta aðkomur og allar aðstæður fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur og að þær verði skýrar, öruggar og áhugaverðar. Ennfremur verður höfuðáhersla lögð á góðar aðkomur fyrir notendur strætó og fyrirhugaðrar borgarlínu að svæðinu. Samhliða þessu verður tryggt að akandi vegfarendur komist á þægilegan og skilvirkan hátt um svæðið á forsendum borgarumhverfis. Brynt er að bæta göngutengingar og útirými á svæðinu almennt fyrir tilvönandi íbúa, starfsfólk og viðskiptavini.

3.3.1 Umferðargreining

Meginstraum umferðar folksbíla verður beint inn á bílgeymsluhæðina sem kostur er. Með því er ætluin að gera götuhæðina vistlega, þægilega og örugga fyrir aðra vegfarendur, gangandi og hjólandi, ásamt rólegri og hæfilegri umferð bíla. Þannig verður borgarumhverfið lifandi og stuðlað verður að góðum rekstrargrundvelli verslana á yfirborðinu án þess að bílaumferð verði of áberandi. Til að tryggja gott flæði og aðgengi að bílgeymsluhæðinni verða fjórar aðkomuleiðir, hver úr sinni áttinni. Að sunnan um skábraut í vestari Kringlugötu skammt norðan við gatnamót Listabrautar og að vestan um skábraut norðan við Hús verslunarinnar, sem liggur frá nýrri götu. Skábrautir verði með hóflegum halla fyrir gott þjónustustig. Úr norðri verða núverandi undirlinging undir Miklubraut tengd beint inn á bílgeymsluhæðina og úr austri verður aðkoma af eystri Kringlugötu.

Stefnt er á að þjónustustig gatnakerfisins, bæði á yfirborðinu og á bílgeymsluhæð sé mjög gott eða í flokki A til B, en þá er meðalseinkun á bíl ekki nema 10-20 sekúndur miðað við að notandinn verði ekki fyrir neinum töfum vegna annarrar umferðar á svæðinu. Umferðarhermun leiðir í ljós að búast megi við að þjónustustigið verði eitthvað lægra fyrir umferð út af svæðinu úr bílgeymslu, ekki síst á háannatíma síðdegis. Til að ná þessu markmiði er gert ráð fyrir að til framtíðar verði upplýsingum um laus bílastæði á Kringlusvæðinu komið til skila með rauntímaupplýsingum um laus bílastæði á skilgreindum svæðum innan Kringlusvæðisins. T.a.m. með

upplýsingaskiltum og með annarri tækni s.s. snjallsímaforritum og í gegnum upplýsingakerfi bílanna sjálfra, sem verða sífellt tæknivæddari og „snallari“.

Horft er til þess að að fjölga aðkomuleiðum inn á Kringlusvæðið af nálægum stofngötum með það að markmiði að dreifa betur álaginu og beina umferðinni greiðlega að viðkomandi áfangastað. Það hefur einnig þann tilgang að opna Kringlusvæðið betur gagnvart umhverfi sínu sbr. yfirnýst markmið rammaskipulagsins. Þetta er þó háð því að aðstæður fyrir óvarða vegfarendur, gangandi og hjólandi og aðra almenna umferð standist rýni vegna umferðaröryggis. Rammaskipulag Kringlusvæðisins er ekki háð því að þessar tengingar verði að veruleika að svo stöddu þótt það sé mjög æskilegt út frá sjónarmiðum skipulagsins og það umhverfi sem leitast er við að skapa til framtíðar. Hafa ber í huga að allar nýjar tengingar við stofnbrautir og breytingar á núverandi tengingum eru háðar samþykki veghaldara þeirra sem er Vegagerðin. Í rammaskipulagsvinnu voru haldnir samráðsfundir með Vegagerðinni og farið yfir þessar hugmyndir.

Frá Miklubraut inn á Kringlusvæðið er ekki horft til þess að fjölga tengingum við Miklubraut frá því sem nú er, en að þær hliðrist til og breytist frá því sem nú er. Þó er horft til þess að heimilað verði að aka út af Kringlusvæði inn á Miklubraut á einum stað til viðbótar við þann sem er í dag. Skipulagið yti undir að eðli þeirra verði síður að vera aðreinar og fráreinar fyrir hraðan akstur eftir hraðbraut, eins og er í dag, í að vera tengingar tveggja gatna með fremur rólegri umferð. Gera þarf ráð fyrir ljósastýringu á þessum tengingum, bæði inn á og út af, ef til þess kemur að akbraut fyrir borgarlínu verði í norðurjaðri Kringlusvæðisins.

Frá Kringlumýrarbraut er horft til þess að tvær nýjar tengingar geti orðið að veruleika þótt óvíst sé að það geti orðið fyrr en á seinni stigum. Venjan er að halda tengingum við stofnbrautir í þéttbýli – eins og Kringlumýrarbraut er – í lágmarki og fyrir eru tengingar með þéttu millibili á þessum hluta götunnar. Skv. upplýsingum Vegagerðarinnar eru ekki miklar væntingar um að hægt verði koma á nýjum tengingum eins horfir við málum í dag. Vonir standa þó til að það geti tekið breytingum, ekki síst ef hlutverk Kringlumýrarbrautar breytist úr því að vera stofnbraut fyrir hraða bílaumferð í rólega borgargötu eða breiðstræti. Í rammaskipulagi er sýnt hvernig gera megi ráð fyrir nýrri tengingu inn á svæðið frá Kringlumýrarbraut við Hamrahlið og annarri nokkru norðar, samtals tveimur nýjum tengingum. Tengingin við Hamrahlið gerir ráð fyrir að allir straumar séu leyfilegir nema vinstri beygja af Kringlumýrarbraut inn á Kringlusvæðið, en niðurstöður umferðarhermunar eru að með

Því að leyfa alla strauma verður veruleg og óviðunandi skerðing á þjónustustigi Kringlumýrarbrautar. Tengingin sem norðar er, reiknar eingöngu með hægri beygjum inn á og út af svæðinu. Þar gæti þurft að gera ráð fyrir hægribeygjuvasa af Kringlumýrarbraut til að draga sem mest úr hættunni á aftanákeyslum. Einnig er lagt til að mat verði lagt á það til framtíðar hvort þörf sé á að stýra umferðinni út úr götunni með umferðarijósum, sem séu samstillt öðrum umferðarijósum á Kringlumýrarbraut á þessum kafla, en annars dugi hefðbundin biðskýlda.

Umferðarhermun fyrir háannatíma síðdegis sýnir að áfram þarf að vanda ljósastillingar á stofnbrautum, en umferð innan svæðis gengur fyrir sig með fullnægjandi hætti. Þar sem bróðurparti umferðar einkabíla er beint rakið inn í bilgeymsluhæð um skábrautir og aðrar aðkomuleiðir, verður bílaumferð á yfirborði tiltölulega lítil og róleg. Með fjölgun tenginga svæðisins við Kringlumýrarbraut er létt á álagi á gathamótum Kringlumýrarbrautar og Listabrautar sem annars yrði án umræddra tenginga.



Mynd 37 Umferðarlæði yfir háannatíma (hámarksklukkustund, bílar/klst.) 16:30 – 17:30 út frá umferðarspá 2030 og eftir að uppbyggingu lýkur á Kringlusvæði

Nýting lands innan veghelgunarsvæða Miklubrautar og Kringlumýrarbrautar er háó samþykki veghaldara þeirra hverju sinni þar sem um þjóðvegi er að ræða. Sem stendur er Vegagerðin veghaldari þessara vega en lögum samkvæmt getur það flust til annarra aðila s.s. fyrirtækja eða viðkomandi sveitarfélags. Rammaskipulag Kringlusvæðis gerir ráð fyrir að samkomulag ríki um nýtingu lands innan veghelgunarsvæða, enda sé núverandi umferðarmannvirki við Kringlusvæðið nærri sínu endanlega formi sbr. AR 2010-2030, með þeirri undantekningu að Miklubraut geti farið í stökk framhjá Kringlusvæði, líkt og áhugi er fyrir hjá Reykjavíkurborg. Þá verði mannvirki ofanjarðar ekki verulega úr takti við það sem er í dag, jafnvel enn minni að umfangi.

3.3.2 Borgarlínan og strætó

Mismunandi kostir eru nú í skoðun hjá skipulagsýfirvöldum vegna ákjósanlegastrar staðsetningar fyrir leiðir borgarlínu og borgarlínustöðva. Tillögur gera ráð fyrir að tvær leiðir borgarlínu muni liggja í jaðri Kringlusvæðis til framtíðar, ein austur-vestur leið um Miklubraut og önnur norður-suður sem síðan sveigi líklega til vesturs á þessu svæði eftir Miklubraut. Einnig sé möguleiki á áframhaldandi borgarlínu norður Kringlumýrarbraut. Horfa þarf til þess að norður-suður leiðin mun annað hvort liggja eftir Kringlumýrarbraut eða Háaleitisbraut og þarf rammaskipulagið að vera opið fyrir báðum þessum leiðum.

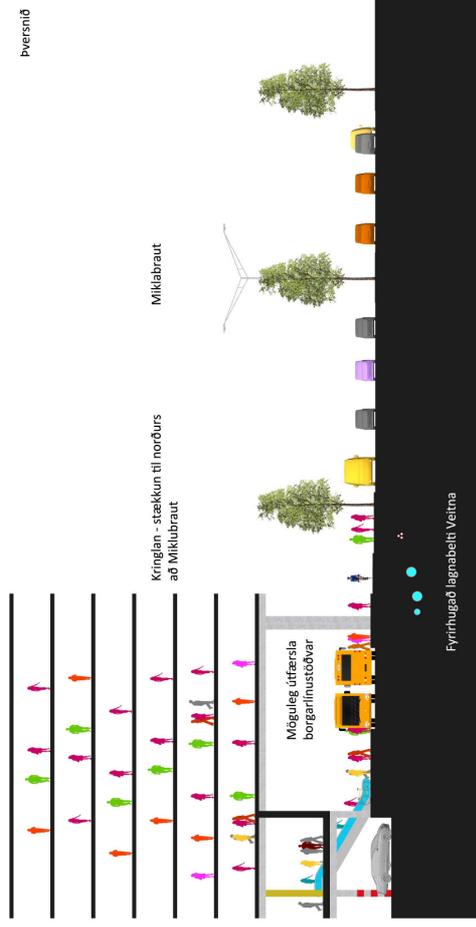
Í rammaskipulagsvinnunni var, í nánu samstarfi við umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar ráðist í að greina kosti og galla við allar helstu útfærslur á borgarlínum við Kringlusvæðið. Allt eftir því hvaða leið verði valin fyrir norður-suður línuna og eins hvort æskilegt sé að miða við sér akbrautir í miðju núverandi gatna eða utan þeirra á jaðrinum. Einnig voru metnir kostir þess að leiða borgarlínurnar inn á Kringlusvæðið, en niðurstaðan var að reikna ekki með þeim möguleika í rammaskipulaginu. Þess í stað er í rammaskipulaginu sett fram tillaga að tveimur stoppistöðvum borgarlínu á jaðri Kringlusvæðis. Annars vegar við norðurenda Kringlunnar, næst Miklubraut með góðum hindrunartausum tengslum við Kringlustétt og verslunarmiðstöð Kringlunnar og hins vegar annarri við Kringlumýrarbraut nærri Hamrahlíð.

Ef reyndin verður sú að norður-suður línan aki Háaleitisbraut og beygi til vesturs inn Miklubraut, fær stoppistöðin í norðurenda Kringlunnar stærra hlutverk og verður fremur kjarna- og skiptistöð borgarlínunnar. Endanlegar staðsetningar og fjöldi borgarlínustöðva er ekki bundinn á þessu stigi og mun skoðast frekar í

deiliskipulagsútfærslum þegar skýrari línur liggja fyrir um þær lausnir sem valdar verða fyrir borgarlinu.

Lögð er áhersla á aðlaðandi umhverfi og gott aðgengi fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur í tengslum við borgarlinustöðvar. Skipulagið mun geta lagað sig að borgarlinulausnum hver sem valin verður. Áfram má gera ráð fyrir því að strætisvagnaleiðir liggja um aðrar götur umhverfis Kringlusvæðið og er þeim gert hátt undir höfði með góðum tengslum við gönguleiðir þess.

Mikilvægt er að hafa í huga að endanleg útfærsla borgarlinu og nærliggjandi stofnbrauta, auk stíga fyrir óvarða vegfarendur, getur haft áhrif á jaðar Kringlusvæðisins og mörk uppbyggingarreita næst jaðrinum.



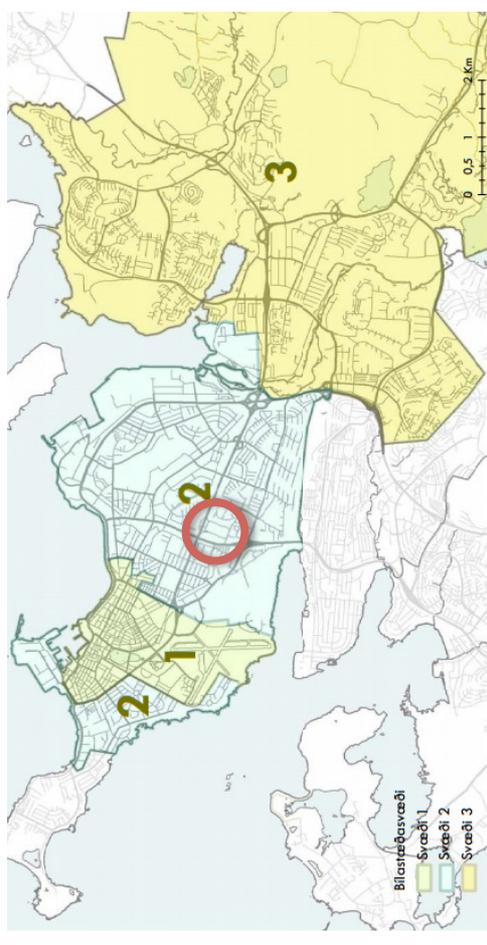
Mynd 38 Möguleg borgarlinustöð við Miklubraut

3.3.3 Bílastæði og hjólastæði

Í ramma­skipulaginu er áhersla lögð á vistvænar samgöngur í samræmi við aðal­skipulag. Viðmið um fjölda bíla- og hjólastæða í ramma­skipulagi endurspeglar áherslu á vistvæna ferðamáta og nálægð við fyrrihugaða borgarlinu.

Með þeirri blöndun í nýrri landnotkun á Kringlusvæðinu sem ramma­skipulagið leggur til, verður unnt að nýta bílastæði á Kringlusvæðinu mun betur en áður hefur verið og ekki þarf að fjölga bílastæðum að verulegu leyti miðað við það byggingarmagn sem bætist við. Samnýting fæst þegar notendur starfsemi, sem er ekki virk á sama tíma, nýta bílastæðin á mismunandi tímum dags. T.a.m. nýta íbúar bílastæðin mest utan vinnutíma öfugt við skrifstofur, svo dæmi sé tekið.

Greining á möguleikum til samnýtingar leiddi í ljós að miðað við óskir um það byggingarmagn sem er til grundvallar í ramma­skipulaginu, fáist mjög góð niðurstaða. Kringlusvæðið er á bílastæðasvæði 2 í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010 – 2030, en þar er viðmið um 1 bílastæði á hverja 120 m² af nýju skrifstofu- og aðal­húsnæði og að hámarki 1 bílastæði á hverja 50 m² af nýju skrifstofu- og verslunarhúsnæði. Það eru því heimildir fyrir því að fjölga bílastæðum um 833 bílastæði fyrir þá 100.000 m² af íbúðarhúsnæði sem ramma­skipulagið gerir ráð fyrir og um 1.200 bílastæði fyrir þá 60.000 m² af nýju atvinnuhúsnæði sem ramma­skipulagið gerir ráð fyrir. Alls myndu þá 2.033 bílastæði bættast við það sem fyrir er og yrði heildarfjöldinn 4.483 bílastæði. Samnýting bílastæða þýðir hins vegar að ekki þarf að byggja öll þau bílastæði sem heimild er fyrir í skipulagi. Greining á þörf m.v. samnýtingu og reynslutölur fyrir sambærileg svæði á Norðurlöndunum leiddi í ljós að þörfin sé um 3.340 bílastæði þegar álag er mest milli klukkan 16 og 18 á virkum dögum. Samnýtingin sparar því ríflega 1000 stæði.



Mynd 39 Staðsetning Kringlusvæðis í samhengi við bílastæðasvæði AR 2010-2030

Kringlusvæðið hefur ákveðna sérstöðu sem mikilvægt verslunarsvæði vegna starfsemi Kringlunnar, en hún keppir um viðskiptavinum við aðrar verslunarmiðstöðvar á höfuðborgarsvæðinu sem bjóða upp á gnoútt gjaldfrálsa bílastæða. Það er því mikilvægt að taka tillit til þess að þótt væntingar séu um að ferðavenjur breytist með tilkomu borgarlinu, auk annarra aðgerða og tækninýjunga þá hafi Kringlan tækifæri til að laga sig að nýjum tímum, þar sem áður mátti reiða sig á gnægð bílastæða, svo viðhalda megi samkeppnisstöðu. Því er lagt til að miðað sé við að heimild verði fyrir 3.600 bílastæðum á Kringlusvæðinu sem þó megi reikna með að fækki með tíð og tíma, eftir því sem ferðavenjur breytast og hægt verði að stýra notkuninni enn betur með gjaldskyldu. Með þessu er einnig brugðist við álagi sem verður yfir jólahátíðarnar. Þrátt fyrir það nemur fjölgun bílastæða ekki nema um 47% samanborið við 177% aukioð byggingarmagn. Rammaáskipulagið styður því mjög vel við áherslur aðalskipulags um vistvænar samgöngur.

Þorri bílastæða verður á bílgeymsluhæð, en ráðgert er að hún muni rúma um 2.000-2.200 bílastæði. Hátt í 300 bílastæði verða í samsíða bílastæðum við yfirborðsgötur. Önnur bílastæði verða í núverandi bílgeymslu austan Borgarleikhúss þar sem nú eru rúmlega 400 bílastæði og austan við Kringlu þar sem eru ríflega 100 bílastæði. Ennfremur verður möguleiki á bílgeymslum undir upplyftum gördum randbyggðar.

Til greina kemur að reisa bílgeymsluhús við norðurenda Kringlunnar til bráðabirgða. Hönnun þess muni þá taka mið af því að not þess geti breyst með tíð og tíma eftir því sem bílastæðabörf minnkar hlutfallslega.

Reiðhjólástæði verða víðsvegar í hverfinu, s.s. á bílgeymsluhæð, samsíða götum og við Kringlustétt. Ennfremur verður möguleiki á hjólageymslum undir upplyftum gördum randbyggðar. Í stefnu aðalskipulags um hjólástæði fyrir bílastæðasvæði 2 er kveðið á um a.m.k. 1 hjólástæði fyrir hverja íbúð og 6 hjólástæði fyrir hverja 1.000 m². Með hliðsjón af markmiðum um að halda fjölda bílastæða hverfisins í skefjum sem kostur er, er ástæða til að miða við möguleika á fleiri hjólástæðum fyrir íbúðir. Fyrir stærri íbúðir en einstaklingsíbúðir skuli miðað við a.m.k. 2 hjólástæði.

Bílastæði fyrir hreyfhamlaða verða skv. ákvæðum byggingarreglugerðar og verða þau bæði á bílgeymsluhæð og á yfirborði.

Endanlegur fjöldi bílastæða tekur mið af sérstöku samgöngumati sem unnið verði fyrir Kringlusvæðið í heild sinni.

3.3.4 Bílgeymsluhæð

Bílgeymsluhæðin sem verður í hæð við núverandi 1. hæð Kringlunnar nær til alls skipulagssvæðisins sem nú er óbyggt, ef svæði austan Kringlunnar meðfram eystri Kringlugötu er undanskilið. Miðað er við að bílgeymsluhæðin verði að langstærstu leyti opin fyrir alla almenna notkun bíla- og hjólástæða á Kringlusvæðinu, jafnt íbúa, starfsfólk og gesti. Skipulag bílgeymslunnar verður með þeim hætti að akstursleiðir um hana verði skýrar og öruggar og að ökumenn hafi ætíð góða yfirsýn og það sé auðrætað um hana. Stuðst verður við góðar leiðbeiningar s.s. skilti og lýsingu í því markmiði.

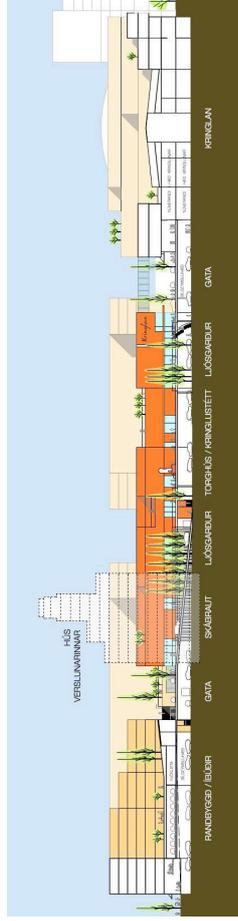
Á völdum stöðum verður unnt að komast milli götuhæðar og bílgeymsluhæðar með tröppum, lyftum og jafnvel rúllustigum fyrir gangandi vegfarendur. Ein slík megin-tenging er hugsuð við torghús Kringlustéttar. Aðalgönguleiðir innan bílgeymsluhæðar fái sérstakt rými, verði vel merktar og vel upplýstar.

Almennt er reiknað með fremur hárrí lofthæð bílgeymsluhæðar til að viðhalda góðu þjónustugæi gagnvart gestum á bíl og til að unnt sé að aka stórum sendibílum að vörumóttökum og einnig mögulega sorpbílum ef valin verður sú leið að safna sorpi af þessari hæð. Það kallar á frjálsa lofthæð sem er hátt í 4,0 m á hæð. Á völdum stöðum, þar sem umferð er minni og eingöngu reiknað með folksbílumferð getur lofthæð verið lægri.

Bílastæðaeiningar bílgeymsluhæðar verði í samræmi við uppbyggingarreiti ofan bílgeymsluhæðar með það að markmiði að leiða burðarkerfi bygginga ofanjarðar niður á fastan jarðveg til grundunar og stífingar án þess að það komi niður á nýtni bílgeymsluhæðarinnar (bílastæðum / m²). Burðarkerfi undir yfirborði fyrir byggingar ofanjarðar verði fyrst og fremst með veggeiningum, skífum og súlum allt eftir þörfum, en hönnun og staðsetning þarf einnig að taka ríkt mið af því að bílgeymsluhæðin á að vera eins opin og með eins góðri yfirsýn fyrir gesti eins og hægt er.

Skoðaðir verði möguleikar á hleðslustöðvum á bílgeymsluhæðinni á völdum stöðum. Kannað verði hvort ástæða sé til að gefa ákveðnum svæðum innan bílgeymsluhæðarinnar ákveðinn karakter í t.a.m. litavali og lýsingu til að brjóta upp einsleitni og gera gestum betur kleift að átta sig á því hvar þeir eru staddir miðað við starfsemi ofanjarðar.

Gera þarf heildstæða áætlun um uppbyggingu bílgeymsluhæðar og áfangaskiptingu hennar sbr. 4. og 5. kafla. Þar verði tekið á götum / akstursleiðum, gönguleiðum, bíla- og hjólastæðum, aðkomum og skábrautum, opum og tengingum við Kringlustétt, sorphirðu, vörumóttökum, eignarhaldi, bruna- og öryggismálum o.fl.



Mynd 40 Snið í bílgeymsluhæð og byggð – horft til norðurs frá Kringlustétt

3.3.5 Vörumóttökur

Gert er ráð fyrir að megnið af vöruflutningum í verslanir og annað sambærilegt húsnæði á Kringlusvæðinu fari fram um bílgeymsluhæðina og þaðan í verslunar- og þjónusturými hvort sem er á núverandi 1. hæð Kringlunnar eða annað verslunar- og þjónustuhúsnæði sem verður ofanjarðar til framtíðar. Tryggt verður að lofthæð á bílgeymsluhæð eftir akstursleiðum að vörumóttökum sé fullnægjandi fyrir sendibíla af stærstu gerð, en þó ekki stærri vöruflutninga- eða gámabíla. Áfram er gert ráð fyrir að nota megi núverandi vörumóttökur á austurhlíð Kringlunnar með sama hætti og nú er, en umhverfið verði fegrað.

Byggingarreitir með upplýftum inngörðum bjóða upp á að vörumóttaka í verslunarhúsnæði í götuhæð, annars staðar en í Kringlunni, fari fram undir þaki innigarða, ekki síst ef gert er ráð fyrir að nýta rými undir innigörðum undir bílgeymslu að hluta. Þá skuli vöru- og fólkabílar nýta sömu innkeyrslu. Að öðrum kosti má gera ráð fyrir vörumóttökum í götuhæð með svipuðu sniði og almennt gerist í borgarumhverfi, eða með vörumóttöku að framanverðu.

Kanna þarf hvort þörf sé á afmörkuðum tíma sólarhrings fyrir vörumóttöku á Kringlusvæðinu til að forðast skörun á umferð flutningabíla og annarra vegfarenda sem kostur er.

3.3.6 Bruna- og öryggismál

Slökkvilið Höfuðborgarsvæðisins (SHS) leggur áherslu á að skapa skilyrði fyrir góðu björgunarsvæði slökkviliðs á yfirborði með góðu athafnarými fyrir stiga- og körfubíla til samræmis við reglugerðir. Gera má ráð fyrir að innri götur svæðisins dugi til þeirra nota, enda verður götubreidd um og yfir sex metrar, en annars staðar þar sem ekki eru götur þarf að huga að sérlegum björgunarsvæðum. SHS leggur einnig áherslu á að reikna ekki með að umnt sé að nota svalir íbúðarhúsa til björgunar ofar en stigar slökkviliðsbíla ná til – frá 4. hæð og upp úr. Það þýðir að reikna þarf með öryggis- stigahúsum eða sjálfvirku úðakerfi í hús sem eru hærrí en 4 hæðir.

Mikilvægt er að gera sérstakt bruna- og áhættumat fyrir svæðið í framhaldinu og mjög æskilegt að brunahanna bílgeymsluhæðina eins og kostur er, og sem sú heild sem hún er, áður en deiliskipulagi er breytt. Að öllum líkindum verður gerð krafa um vatnsúðakerfi á bílgeymsluhæðinni og mjög æskilegt, frá sjónarmiði brunavarna, að það sé á forræði eins aðila.

3.4 Umhverfismál

Umfrjöllun um möguleg umhverfisáhrif rammaSKIPulagsins tekur annars vegar mið af 5. mgr. 12. gr. skipulagslaga og hins vegar af umhverfismati aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030.

Í umhverfisskýrslu aðalskipulags er yfirlit um eftirfylgni sem þarf að hafa í huga við framkvæmd stefnu aðalskipulagsins. Það sem á við um Kringlusvæðið er:

- Á deiliskipulagsstigi og við hönnun mannvirkja þarf að gæta þess að megin markmiðum um ásynd og heildaryfirbragð borgarinnar verði fylgt.
- Reykjavíkurborg mun fylgjast með þróun umferðar og eftir þörfum mæla loftgæði og hljóðvist á afmörkuðum stöðum. Byggt á niðurstöðum mælinga kann að þurfa að ráðast í sértækar aðgerðir. Áhersla verður á vöktun við íbúðarbyggð í nágrenni stærstu umferðaræða borgarhlutans.

3.4.1 Vistvæn uppbygging

Við uppbyggingu hverfisins er sjálfbærni höfð að leiðarljósi: Nýting lands, vistvænn ferðamáti, endurnýting, vistspor byggingarefna, meðhöndlun yfirborðsvatns og gæði svæðisins. Samtímis er nauðsynlegt að byggingar séu hugsaðar til langs tíma með markvissum aðferðum og verklagi og að áhrif á umhverfið verði metin í heild.

Notast skal við vistvæna byggingartækni og efni við gerð nýrra mannvirkja á svæðinu. Góð orkunotkun bygginga endurspeglar í formi, einangrun og efnisnotkun, þar sem lítið er til vistvænnar byggingartækni og mannvirkjagerðar og þ.a.l. sparnað til framtíðar í rekstri og viðhaldi.

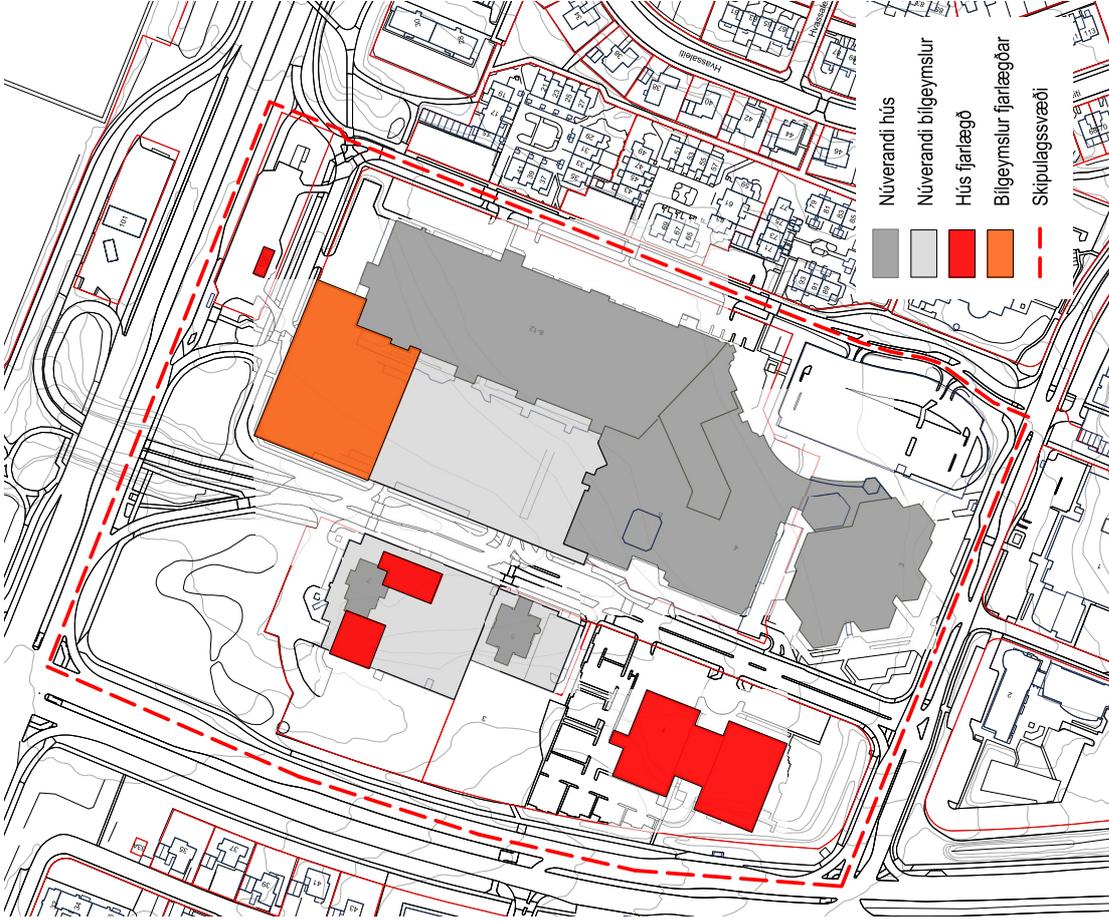
Almennt skal leitast við að velja byggingarefni sem hafa sem minnst áhrif á umhverfið og heilsu manna, hvort sem er við framleiðslu, notkun eða endanlega förgun viðkomandi efnis. Æskilegt er að velja byggingarefni sem hafa verið endurunnin, eru endurvinnanleg að lokinni notkun og / eða hafa hlotið umhverfisvottun.

Staðsetning skipulagssvæðis, blöndun og þétting byggðar er líkleg til að skapa góðar aðstæður fyrir vistvæna ferðamáta.

3.4.2 Breytingar á núverandi byggð

Á Kringlusvæðinu eru nú þrjár stórar byggingar auk verslunarmiðstöðvarinnar Kringlunnar og Borgarleikhússins. Byggingarnar eru á vesturlhuta svæðisins, Hús verslunarinnar, Sjóváhusið og fyrrum Morgunblaðshús ásamt prentsmiðju. Smærri bygging sem hýsir bensínstöð Skeljungs er nýrst á svæðinu meðfram Miklubraut. Skv. verðlaunatillögu, sem liggur til grundvallar rammaSKIPulaginu, mun Morgunblaðshús ásamt aflagri prentsmiðju auk bensínstöðvar víkja fyrir nýrri byggð. Ný byggð mun laga sig að Húsi verslunarinnar og Sjóváhusinu, en gert er ráð fyrir að hluti lágbygginga umhverfis þær víki. Gert er ráð fyrir umtalsverðum breytingum á núverandi húsnæði Kringlunnar og viðbótum, aðallega til norðurs og vesturs. Bilgeymsla og bílastæðiplön vestan Kringlunnar munu sömuleiðis taka breytingum. Bilgeymsla við núverandi 1. hæð Kringlu verður hluti bilgeymsluhæðar. Kringlustétt og torghús verða þar sem bílastæðiplan við núverandi 2. hæð Kringlu er og efsta bílastæðiplan Kringlunnar mun munu víkja. Sjá mynd 41.

Við tillögugerð voru skoðaðir möguleikar á því að nýta húsnæði sem áður tilheyrði Morgunblaðinu, að hluta eða öllu leyti og laga það að nýrri byggð. Af margvíslegum ástæðum reyndist það örðugt. Þar má einkum nefna umfangsmikinn grunnflöt neðri hæða bygginganna og miðlæga staðsetningu þeirra á svæðinu, þ.a. jaðrar til austurs og vesturs gefa takmarkað svigrúm til uppbyggingar, sem og hæðarsetning aðkomuhæða neðarlega í landi. Við tillögugerðina urðu þau sjónarmið ráðandi að jafnvel þó skrifstofubyggingin og aflögð prentsmiðja hýsi nú skrifstofur og líkamsræktarstöð, væri ávinningur þess að nýta hreyft land, sem umræddar byggingar og umhverfi þeirra ná yfir, fyrir borgarmiðaða blandaða byggð íbúða og atvinnu, meiri en að halda byggingunum og laga nýja byggð að þeim. Út frá skipulagssjónarmiðum um þéttingu byggðar á þróunarsvæði aðalskipulags í nánd við þjónustuás borgarínu, yrði dýrmætt land sem nú fer undir umfangsmikið skrifstofuhúsnæði og aflagða prentsmiðju, betur nýtt til uppbyggingar íbúða og blandaðrar þjónustu.



Mynd 41 Breytingar á núverandi byggð Kringlusvæðis



Mynd 42 Núverandi byggð Kringlusvæðis – horft til norðausturs

3.4.3 Blágrænar ofanvatnslausnir

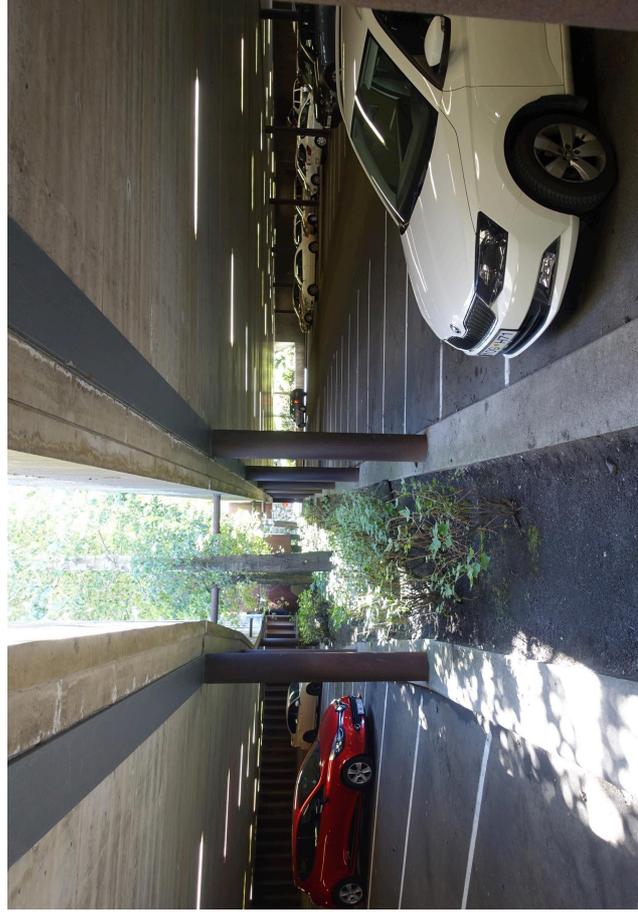
Áhersla er lögð á að álagi á fráveitukerfi Veitna verði haldið í lágmarki vegna nýrrar byggðar á Kringlusvæðinu. Það á ekki síst við álag vegna aukins skólps vegna meiri byggðar, en þar sem þorri af öllu yfirborðsvatni fer í dag um niðurföll í fráveitukerfi er ekki þúfast við að álagstoppur vegna úrkomu breytist nema lítillega. Hér er hins vegar tekið fullt mið af yfirlýstu markmiði Reykjavíkurborgar og Veitna um að nota blágrænar ofanvatnslausnir til að draga úr áhrifum vegna nýrrar byggðar og áhrifum vegna annarra og óviðráðanlegra ytri áhrifa sem hafa áhrif á afkomuákefð, eins og t.d. vegna hnattrænnar hlýnunar.

Einnig er markmið blágræna ofanvatnslausna liður í því að grænka og fegra umhverfið.

Reiknað er með eftirfarandi blágrænum ofanvatnslausnum á Kringlusvæðinu til að uppfylla þessar óskir og markmið:

- Í upplýftum inngörðum randbyggðar verði byggður upp jarðvegur með grænu yfirborði og trjágróðri sem taki við ofanvatni af húspökum bygginganna sem umlykja þá. Jarðvegurinn tekur við miklu magni af ofanvatni áður en umframvatn seillar út í frárennislískerfið og álag berst inn í kerfið seinna en ofanvatn sem rennur í það óhindrað.
- Í útfærslum bilgeymsluhæðar er möguleiki á að útbúa gryfjur / söfnunarbed fyrir rótarkerfi hágróðurs sem plantað verður í gólf bilgeymsluhæðar undir opum í gólf gótuþæðar, sem taki við ofanvatni. Fyrirmyndin að því eru gróðurbed á neðri hæð núverandi bilgeymslu austan við Kringluna, sjá mynd 43.
- Skoða mætti möguleika á að útbúa n.k. jarðvegshólf, t.d. undir völdum götum / gangstéttum, sem gefið gætu færi á götutjálm og fjölbreyttum ofanvatnslausnum sem hægt gætu á rennsli ofanvatns af svæðinu.

Mikilvægt er að mannvirki sem fara að einhverju eða öllu leyti ofan í jörðina frá því sem nú er, þoli áraun vegna grunnvatns. Grunnvatni verður ekki hleypt í fráveitukerfið frá því sem nú er og jafnvel verði reynt að horfa til þess að draga úr því ef kostur er.



Mynd 43 Núverandi bilgeymsla austan Borgarleikhúss – mögulegar ofanvatnslausnir

3.4.4 Notkun gróðurs

Hlutfall gróðurs er skilgreind samtala trjá-, gras- og gróðursvæða almenningssvæða auk þak- og / eða veggflata bygginga á svæðinu, þar sem því verður við komið.

Rammaskipulagið er leiðbeinandi og skal þetta skilgreint nánar á deiliskipulagsstigi.

Hlutfall grænna svæða ætti helst ekki að vera minna 20% á íbúðasvæðum og 10% á öðrum svæðum.

3.4.5 Loftgæði

Loftmengun í Reykjavík, nánar tiltekið svifryk, köfnunarefnisdíoxíð (NO2) og koltmónoxíð (CO) stafar fyrst og fremst af bílaumferð. Ekki liggja fyrir staðbundnar loftgæðamælingar á skipulagssvæðinu.

Fyrirhuguð uppbygging á rammaskipulagssvæðinu getur orðið til þess að auka bílaumferð á svæðinu umfram óbreytt ástand. En á þessu stigi er ekki talið líklegt að umferð á svæðinu hafi veruleg bein áhrif á loftgæði.

- Skoða þarf loftgæði í nágrenni stofnbrauta.
- Líta skal til viðbragðsáætlunar heilbrigðisnefndar Reykjavíkur um loftgæði og sjálfbærnivísa Umhverfisstofnunar fyrir loftgæði.

3.4.6 Ásýnd byggðar

Með uppbyggingu samkvæmt rammaskipulaginu mun ásýnd svæðisins breytast mikið.

Breytingin er meðin jákvæð með hliðsjón af stefnumörkun um form, efnisval og hönnun húsa, vönduð almenningssými og frágang lóða. Gæði byggðar er mikilvægur umhverfisþáttur fyrir íbúa svæðisins og þá sem sækja þjónustu og atvinnu.

3.4.7 Aðrir umhverfisþættir

Rammaskipulag Kringlusvæðisins er ekki líklegt til að hafa áhrif á jarðfræði eða jarðmyndanir, verndarsvæði, lífríki eða aðra nátturfarsþætti.

3.4.8 Samantekt á helstu umhverfisáhrifum

Helstu umhverfisáhrif rammaáskipulagsins eru eftirfarandi:

- Rammaáskipulagið styrkir Kringluna sem landskjarna / svæðis kjarna.
- Þétting byggðar og uppbygging á Kringlusvæðinu nýtir land og innviði vel og mun betur en núverandi ástand.
- Aðgengi mismunandi ferðamáta verður gott. Stuttar vegalengdir eru á milli íbúðabyggðar, verslunar og þjónustu og skiptistöðva almenningssamgangna. Þessir þættir stuðla að vistvænum samgöngum, hvort sem horft er til gangandi, hjólandi eða almenningssamgangna.
- Almenn er aukin hlutdeild vistvænna ferðamáta líkleg til að hafa jákvæð áhrif á lýðheilsu íbúa þar sem þeir stuðla að hreyfingu fólks, hreinna lofti og minni hávaða frá umferð.
- Frekari uppbygging og þétting á Kringlusvæðinu mun breyta og bæta ásýnd svæðisins. Huga þarf að skuggamyndun við hönnun svæðisins, þar sem hún kann að hafa neikvæð áhrif á aðliggjandi byggð.
- Meta þarf hvort að hjóðvist og loftgæði svæða sem eru næst stofnbrautum séu innan við viðmið reglugerða um hávaða og loftgæði. Líklegt er að umferðarmyndun kunni að auka á hávaða eða skerða loftgæði m. v. óbreytt ástand á Kringlureit.
- Frá umhverfissjónarmiði er jákvætt að byggingarlandið sé raskað land.
- Kappkostað verði að halda neikvæðum áhrifum á umhverfið í lágmarki og leysa tæknileg atriði með vistvænum hætti. Áhersla á breytta ferðamáta, nálægð við borgarlínu og góðar almenningssamgöngur og bætt aðgengi fyrir gangandi og hjólandi hafa mjög jákvæð áhrif á umhverfið.

3.5 Yfirbragð hverfis

3.5.1 Aðkomur í byggingar - inngangar og aðgengi í garðyrmi

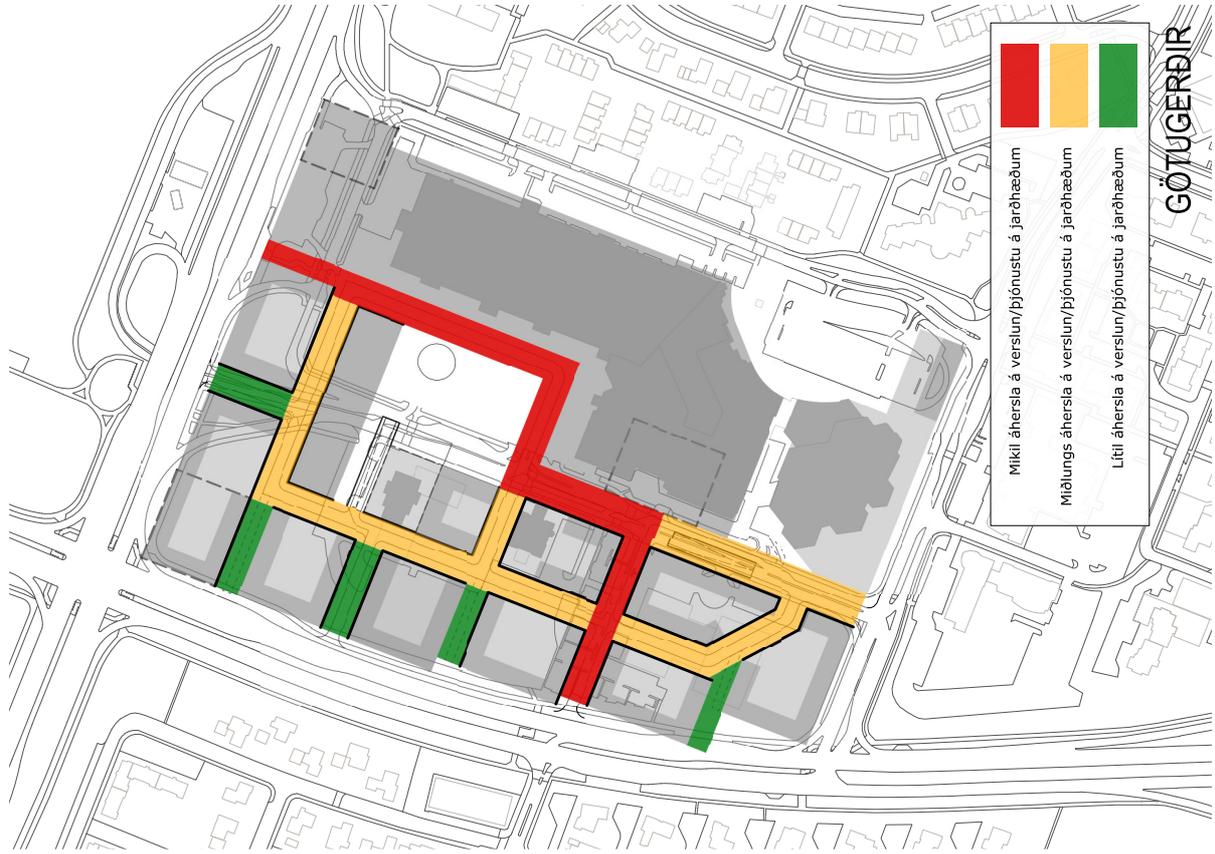
Lögð er áhersla á yfirbragð borgarumhverfis og að bæjarrymi Kringlusvæðis verði líflegt og öruggt. Kappkostað skal að staðsetja rými sem skapa mannlíf við götuhæðir. Stefnt skal að líflegum götuhliðum hverfisins með mismikilli áherslu á verslun, þjónustu eða aðra notkun, allt eftir staðsetningu innan hverfisins sbr. kafla 3.1.1.

Aðalinnangangur að efri hæðum bygginga verði frá göturyrmi. Miða skal við a.m.k. eina aðkomu á hverri hlið byggingar frá götu um inngang stigahúss eða um port í gegnum byggingu. Upplyftir inngangar randbyggðar verði almennt aðgengilegir almenningi frá göturyrmi um tröppur. Fyrir íbúðir umhverfis upplyfta inngarða verði flæði gegnum hús milli götuhliðar og garðhliðar.

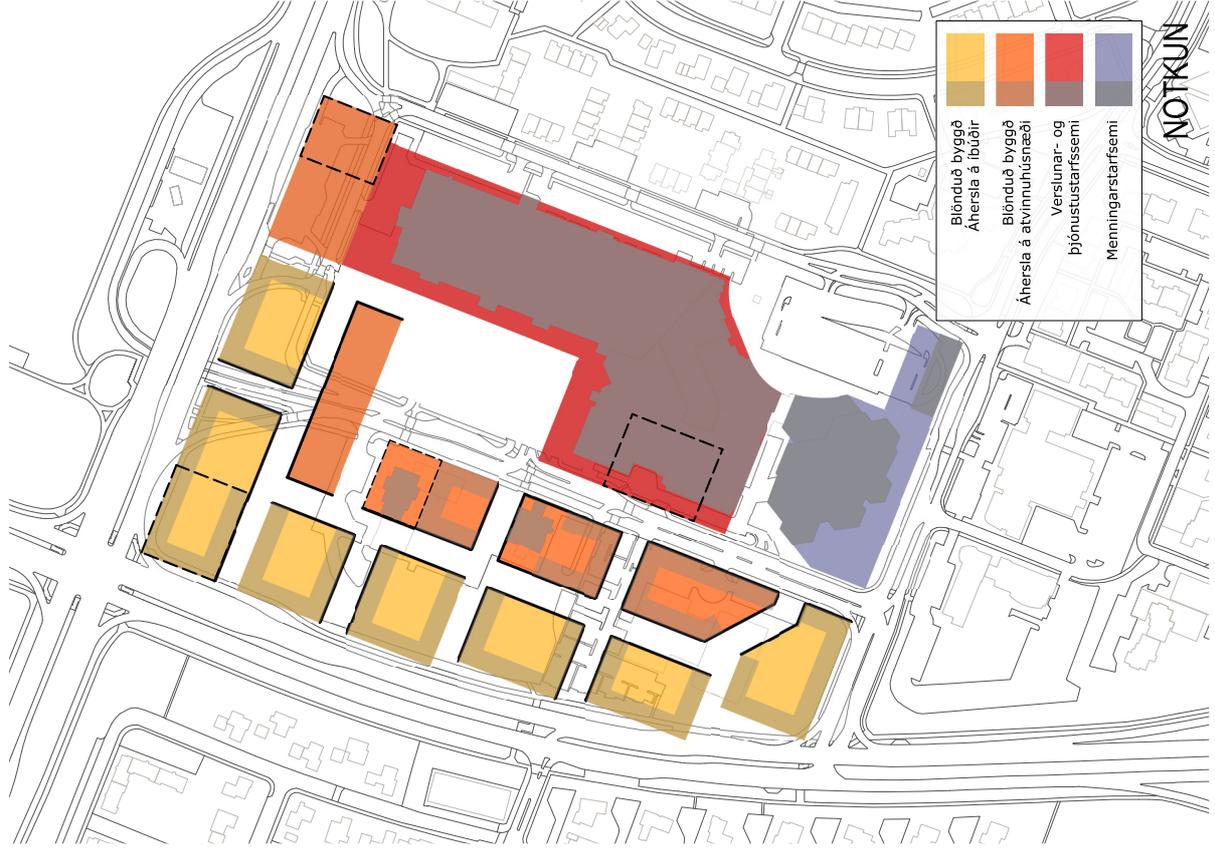
Við valdar götur sbr. skýringarmyndir 45 og 46 skulu vera virkar jarðhæðir. Þar verði lífandi starfsemi með inngöngum og verslunar-/ útsilingagluggum á götuhlið.



Mynd 44 Göturyrmi nýrrar götu Kringlusvæðis, horft til norðurs – randbyggð og upplyftir inngangar



Mynd 45 Yfirrit – götugerðir, mismikil áhersla á verslun og þjónustu í götuhæð



Mynd 46 Yfirrit – blöndun byggðar, mismunandi áhersla á verslun, þjónustu og íbúðir eftir reitum

3.5.2 Efnis- og litaval byggðar

Vandað skal til allrar hönnunar og frágangs bygginga og annarra mannvirkja. Notast skal við endingargóð og vistvæn byggingarefni. Götuhliðar verði sérstaklega hannaðar með tilliti til ásýndar og þýðingar þeirra í borgarýminu.

Efni og útfærslur utanhússklæðningar jarðhæða skulu vera endingargóð og bola ágang sem fylgir umferð og mannlífi.

Í samræmi við skipulagsforsendur Kringlusvæðis verður byggð þétt og því afar mikilvægt að huga að bjartri ásýnd og yfirbragði hverfisins. Efnis- og litaval byggðar gegnir þar þýðingarmiklu hlutverki. Notast skal við ljósa liti á meginhluta útveggjaklæðninga sem fanga og endurvarpa dagsbirtu og leiða hana niður í garð- og göturými.

Við efnisval fyrir byggingar og lóðir skal leitast skal við að velja efni út frá vistspori þess, þ.e. umhverfisáhrifum efnisins yfir allt vistferli þess, að teknu tilliti til rekstrarkostnaðar.



Mynd 47 Randbyggð, erlent dæmi - ljós byggingarefni, bjart og gróðursælt yfirbragð



Mynd 48 Randbyggð, erlent dæmi - aðkomur og þjónusturými á götuhæðum

3.5.3 Efni og yfirborð götu- og almenningsrýmis

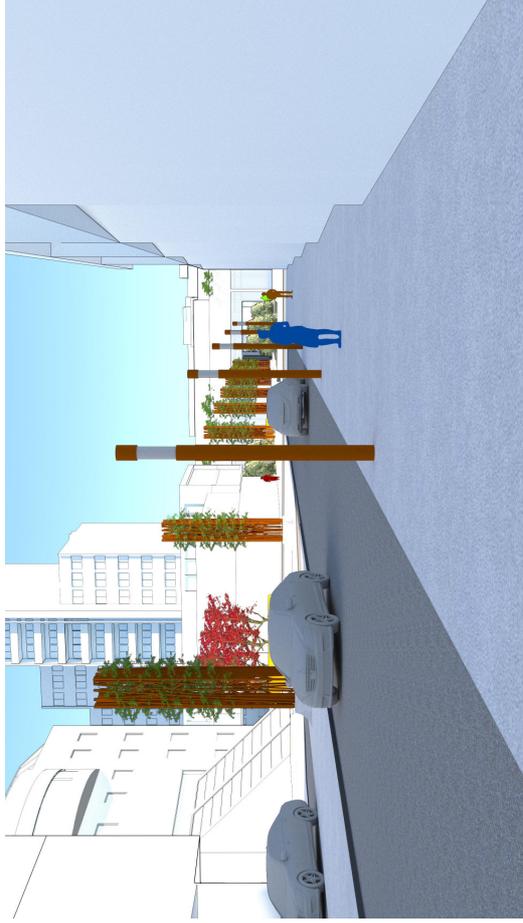
Yfirborð og meðhöndlun gathna, gangstétta og annars opins almenningsrýmis í götuhæð þarf að skoða sérstaklega með hliðsjón af því að það er á steyptri plötu yfir bilgeymsluhæð að langmestu leyti. Þetta þýðir t.d. að útfærslur sem almennt tókast í gatnafrágangi, s.s. með heiluiögðum gangstéttum á sandlagi / hitalögn og malbiki á götum henta af mörgum ástæðum síður hér. Við nánari hönnun á seinni stigum er brynt að hafa í huga að þetta kallar á óhefðbundnar lausnir og útfærslur hvað varðar afvötnun, hitalagnir, festingu götulyðingar, bekkja o.fl. ásamt fyrirkomulagi gróðurs. Með þessu opnast þó margvísleg sóknarfæri og möguleikar á að skapa heildstætt borgarými með einkennandi ímynd.

Steinsteypt yfirborð göturýmis býður upp á fjölmarga áhugaverða möguleika í yfirborðsmeðferð og merkingum, s.s. innfelldar leiðarlýsingar (led) í gangbrautum og gangstéttum o.þ.h.

Gert er ráð fyrir snjóbræðslu í götu- og almenningsrými.



Mynd 49 Steypt yfirborð almenningsrýmis, erlent dæmi - bekkir, lýsing, gróður



Mynd 50 Vestari Kringlugata, Sjóváhús og Hús verslunarrinnar t.v. – gróður og götugögn

3.5.4 Gróður og götugögn

Götur og almenningsrými svæðisins fái einkennandi yfirbragð með samræmdum götugögnum, s.s. ljósastaurum, bekkjum, gróðurkerjum, hjólagrindum o.fl.

Bilgeymsluhæð undir götuhæð takmarkar að nokkru leyti notkun trjágróðurs í götuhæð bæjarrýmis. Engu að síður er miðað við margvíslegar lausnir til að glæða umhverfið gróðursælli áýnd sbr. einnig kafla 3.2.4 og 3.4.3. Á yfirborði upplyfta inngarða randbyggðar, ofan götuhæðar, verður gert ráð fyrir uppbyggðu yfirborði, nægilega djúpu fyrir ræktun (gras og trjágróður), sem verður hluti að götumynd hverfisins. Á gangstettum og í almenningsrými verði notast við stór gróðurker fyrir runnagróður, tré og klifurplöntur. Einnig er miðað við að plantað verði trjám á bilgeymsluhæð undir stórum opum á götuhæð, líft og gert er í núverandi bilgeymslu austan Borgarleikhúss. Þannig mun trjágróður teygja sig upp í dagsbirtuna, fegra bæði bilgeymslu- og götuhæð og geta þeim gróðursæla áýnd og leiða dagsbirtu niður á bilgeymsluhæð.



Mynd 51 Randbyggð, erlent dæmi - trjágróður og matjurtarækt í inngarði

3.5.5 List í almenningsskými

Í samningsmarkmiðum Reykjavíkurborgar á nýjum uppbyggingarsvæðum er fjallað um list og listsköpun í borgarrýminu. Þau svæði sem skoða mætti sérstaklega hvað þetta varðar eru opin almenningsskými, einkum við Kringlustéttina og torghúsið. Þessi svæði verði vettvangur fjölbreyttra listgjörninga t.a.m. í samstarfi við Borgarleikhúsið og íslenska dansflokkinn. Ennfremur verði svæði sunnan og vestan við Borgarleikhúsið og umhverfi borgarlinustöðvar við Miklubraut virkjuð í þessum tilgangi.

Horft verði sérstaklega til þeirra tækifæra sem skapast með snjallvæðingu götugagna s.s. lýsingar og augysingaskilta.

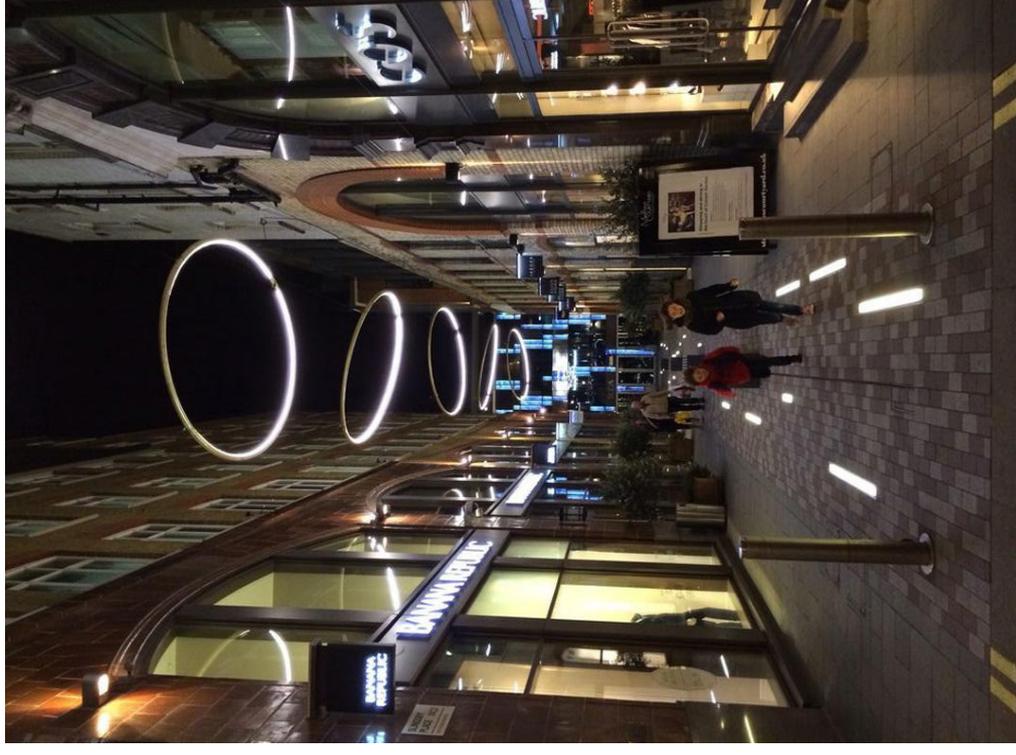
Ákveðnar götuhliðar hverfisins munu hafa minna vægi sem virkar jarðhæðir vegna staðsetningar sinnar. Með því að gæða þær líflegu og áhugaverðu yfirbragði er aukið á fjölbreytileika götrýmis í hverfinu.

3.5.6 Götu- og stígalýsing

Huga skal vel að ljósvist og skulu svæði fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur fá jafnmikla eða meiri lýsingu en götur fyrir bílaumferð. Gæta skal að ljósmengun þannig að ljósgjafar séu varðir og varpi birtu einungis þangað sem þeim er ætlað að lýsa og trúfli ekki umferð eða starfsemi hjá lóðarhöfum. Birta skal vera lágstemmd með aukinni lýsingu við götubveranir, gatnamót og í almenningsskýmum. Hæð staura skal aðlöguð að götumynd og skulu götugögn fyrir lýsingu, s.s. staurar og fleira, taka mið af fyrirhugaðri snjallvæðingu borgarinnar varðandi búnað, burðarþol og tengingar við afl- og fjarskiptakerfi.

3.5.7 Skiltun

Skiltum skal stillt í hóf, en gera skal grein fyrir þeim í deiliskipulagi, s.s. tegund, birtustigi, stærð ofl.



Mynd 52 List og lýsing í almenningsskými, erlent dæmi

3.6 Skuggavarp

Þess skal gætt að garðar og almenningsskými séu eins sólrík og skjólgóð og kostur er. Eftirfarandi myndir sýna skuggavarp á sumarsólstöðum og jafndægri kl. 10, 13 og 16.



Mynd 53 Skuggavarp á sumarsólstöðum í júní kl. 10



Mynd 54 Skuggavarp á sumarsólstöðum í júní kl. 13



Mynd 55 Skuggavarp á sumarsólstöðum í júní kl. 16



Mynd 56 Skuggavarp á jafndægni í mars og september kl. 10



Mynd 57 Skuggavarp á jafndægni í mars og september kl. 13



Mynd 58 Skuggavarp á jafndægni í mars og september kl. 16

3.7 Sorpmál – sörpgeymslur og endurvinnsla

Við skipulag sorpmála verður byggt á samþykktum Reykjavíkurborgar um meðhöndlun úrgangs og gildandi reglugerðum.

Gert er ráð fyrir að aðstaða til geymslu og flokkunar sorps verði að mestu leyti á bílgeymsluhæð en gera má ráð fyrir því að unnt verði að losa sorp frá yfirborði niður í flát sem eru á bílgeymsluhæð, annað hvort með sk. djúpgámalaun eða annarri útfærslu sem býður upp á þennan möguleika. Losun sorps í sorpbíla fer fram annað hvort á bílgeymsluhæð eða frá yfirborði allt eftir því hvaða lausn verður á endanum valin. Gera þarf sérstaka áætlun um sörpgeymslur, fjölda, stærðir og staðsetningu fyrir hverfið í heild.

Til viðbótar er gert ráð fyrir að unnt verði að koma fyrir í það minnsta einni grenndarstöð á aðgengilegum og miðlægum stað innan svæðisins til ítarlegri flokkunar sorps frá heimilum.

Sörpgeymslur atvinnuhúsnæðis verða innan byggingarreits og ekki verður heimilt að hafa sörpgáma ofanjarðar eða í opnum rýmum.

Huga þarf að kröfum sorphirðu borgarinnar um hámarksfjarlægð og aðgengi frá sorpbíl. Þörf er á skýrum aðskilnaði milli heimilissorps og fyrirtækjasorps.

3.8 Hljóðvíst

Í kafla 1.8 má sjá kortlagningu hljóðvistar sem unnin var af Reykjavíkurborg árið 2012 fyrir umferð árið 2010. Umferðarspár sýna að umferð á stofngötum á þessu svæði er ekki líkleg til að breyfast mikið nema stærri götur verði settar í stökk. Því gefur áður nefnd kortlagning góða vísbendingu um hvernig hljóðvíst verður á svæðinu.

Húshliðar sem snúa að Kringlumýrabraut og Miklubraut verða því á bláu svæði, 70-75 dB(A) Lden eða öðkbláu <75 dB(A) Lden. Jafngildishljóðstig, LAeq, þeirra húshliða er líklega á bilinu 67-72 dB(A) den. Athuga skal að kortið sýnir líklega hljóðstig með endurvarpi frá húsvegg. Því verður, ef bera á saman við viðmiðunargildi reglugerðar að lækka gildin á kortunum um u.p.b. 3 dB næst húsvegg. Hljóðstig við húshliðar sem snúa út að stofnbrautum verður því u.p.b. 64-69 dB(A) LAeq.

Rammaskipulag gerir ráð fyrir U laga byggingum með inngörðum. Byggingarnar hafa því allar eina hljóðláta hlið og geta því uppfyllt staðal ÍST 45:2016 um hljóðvíst þar sem skipulagsfyrirviðum er heimilt við gerð skipulags á afmörkuðum svæðum að

lækka kröfur til hljóðvistar við húsvegg ef hljóðvíst er 50 dB(A) fyrir utan glugga íbúðar á a.m.k. einni húshlið.

U laga byggingarnar gera að verkum að ein húshlið íbúða mun geta snúið að inngarði og er líklegt að hljóðvíst við glugga þeirra húshliða verði 50 dB(A) eða lægra. Þegar slíku hljóðstigi er náð á þeim húshliðum þurfa aðrar húshliðar ekki að uppfylla mörk reglugerðar.

Lagt er til að á seinni skipulagsstigum verði eftirfarandi haft að leiðarljósi.

- Svefnrými verði látin snúa að inngarði.
- Hljóðeyfðar loftrásir og lokaðir gluggar í iverurýmum sem snúa út að stofnbrautum.
- Svalir íbúða verði staðsettar á hljóðlátri hlið húsa.

Fyrir hávaðalita vinnustaði, s.s. skrifstofur og sambærilegt, eru mörk innandyra 40 dB(A) en ekki er gerð krafa um hljóðstig við húsvegg utandyra. Í ÍST 45:2016 er gerð krafa um að hljóðstig við glugga gistirýmis / hótels sé 55 dB(A) LAeq24. Hávaði utan við húsvegg gistirýmis má vera meiri ef tryggð er bein aðfærsla útilofts um hljóðgildrur.

3.9 Veitur og lagdir

Veitur hafa metið þörf fyrir rafmagnsfæðingu fyrir fullbyggt Kringlusvæði samkvæmt því magni sem rammaskipulagið gerir ráð fyrir og metur það sem svo að svæðið kalli á tvær nýjar dreifistöðvar rafmagns. Í rammaskipulagi er sýnd tillaga að staðsetningu þeirra sem ekki þarf að vera nákvæm á þessu stigi, en verður sýnd endanlega með kvóð þegar breytingar verða gerðar á viðkomandi deiliskipulagi.

Fyrir liggur áhugi hjá Veitum að ráðast sem fyrst í endurnýjun á kaldvatnsiögninni sem liggur samsíða Miklubraut og gera má ráð fyrir því að vinna við áframhaldandi skipulagsvinnu í kjölfar rammaskipulags setji fókus á það svæði. Veitur ráðgera að hlíðra öllum iögnum sem liggja í austur-vestur í gegnum svæðið þétt upp að 132 kV háspennustrengnum í einni aðgerð í samræmi við fram komna forhönnun á lagna- stæði meðfram Miklubraut. Sjá mynd 38. Reikna má með kvóð um að lagnastæðið sé aðgengilegt og ekki undir akbraut nema fram komi ósk frá Reykjavíkurborg um annað. Heimilað verði að láta nýbyggingar slúta yfir lagnaleiðina ef fullnægjandi loftnæð er yfir því til að stórvirkar vinnuvélar geti athafnað sig.

Afleggja þarf steinsteyptu 1000 mm frárennslislögnina sem liggur undir vestari Kringlugötu, en ekki liggur fyrir á þessu stigi hvaða aðgerðir eru taldar raunhæfar til að koma fyrir nýrri lögn á jaðri Kringlusvæðisins. Skv. upplýsingum Veitna er ekki raunhæft að flytja hana að Kringlumýrarbraut vegna ófullnægjandi rennslishalla, en skoðað verði í framhaldinu hvort hægt sé að flytja hana í götustæði eystri Kringlugötu m.t.t. þátta á borð við rennslishalla og rýmis. Nauðsynlegt er að ráðast í forhönnun á færslunni og ganga úr skugga um að það sé raunhæft aðgerð áður en hægt verður að afgreiða breytingu á deiliskipulagsáætlunum. Í því tilfalli verður öll gatan innan framkvæmdasvæðis og þá þarf að huga vel að aðkomu íbúa, gesta Kringlu og Borgarleikhúss og eins vörumótöku á meðan framkvæmdum stendur.

Að öðru leyti má búast við að breyta þurfi staðbundnum lögnum sem sjá Kringlusvæðinu fyrir heitu og köldu vatni og rafmagni eftir því sem breyting svæðisins vindur fram, enda þarf einnig að afleggja megnið af þeim til að hægt sé að raungera skipulagið.

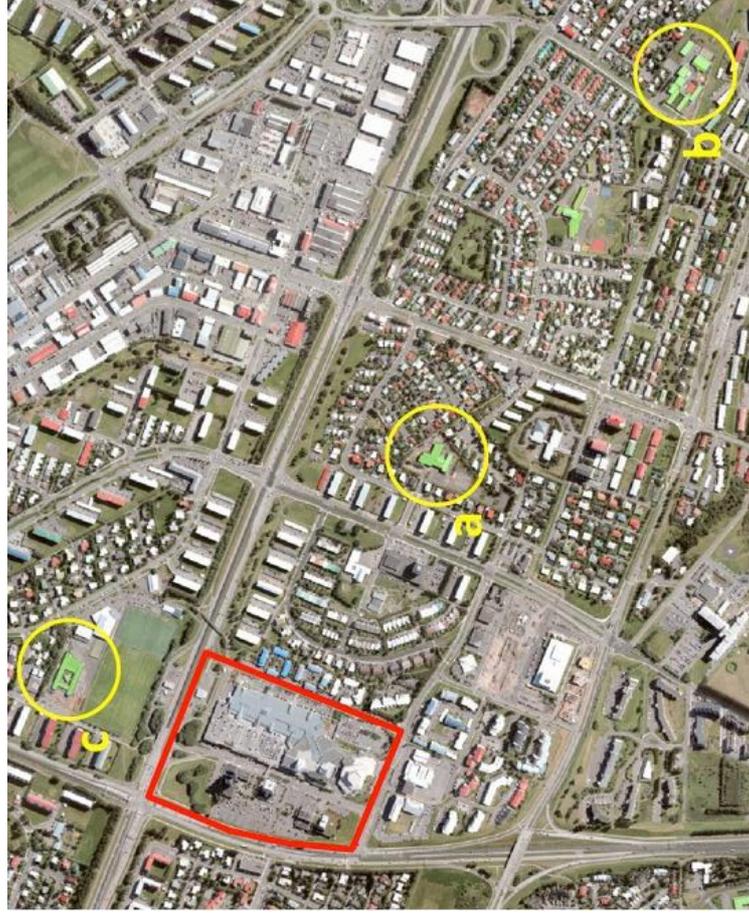
Kostnaður við endurnýjun og færslu lagna er samkvæmt fyrirfram ákveðinni forskrift sem unnið er eftir í verkefnum sem þessum og taka Veitur á sig hluta af kostnaðinum í samræmi við aldur lagna og endurnýjunarþörf.

Gert er ráð fyrir að gangstéttir og önnur almenningsrými og jafnvel götur á yfirborði verði snjóbrædd og er gert ráð fyrir að það verði gert með því að veita affallsvatni hitaveitu inn á kerfi snjóbræðslulagna með innspýtingu heitavats til að ná afköstum og fullnægjandi varma.

3.10 Grunnskólar og leikskólar

Fyrir liggur umsögn skóla- og frístundasviðs, vorið 2018 sbr. kafla 1.5.3. Skv. henni þarf að gera ráð fyrir nýjum leikskóla á Kringlusvæðinu sem getur tekið við börnum sem þangað flytjast. Þar kemur ennfremur fram að Kringlusvæðið tilheyrir skólahverfi Háaleitisskóla við Hvassaleiti og taki núverandi bygging hans hæglega við yngri nemendum 1. – 7. bekkjar. Fyrir eldri árganga þyrfti að skoða möguleika í Réttarholtsskóla eða Háaleitisskóla við Álftramýri samhliða þéttingu nálægra hverfa. Sjá einnig umsögn skóla- og frístundasviðs, vorið 2018.

EKKI er gert ráð fyrir grunnskóla innan Kringlusvæðisins, en mikilvægt er að hugað verði að góðum göngu- og hjólaleiðum að grunnskólum í nálægð við Kringlusvæðið. Gert verður ráð fyrir einum leikskóla. Lögð er áhersla á að hann verði fremur miðsvæðis í hverfinu og þjóni sem best íbúum svæðisins. Aðgengi gangandi og hjólandi vegfarenda verði gott. Einnig er kostur að starfsemi leikskólans hafi jákvæð áhrif á líflegan brag almenningsrýmis hverfisins. Í kafla 3.2.2 er varpað fram hugmynd að staðsetningu leikskóla í næsta nágrenni Kringlustéttar. Sjá einnig tillögu að mögulegri staðsetningu á skýringarupprætti (fremst í greinargerð). Slíkt gæti glætt almenningsrýmið auknu lífi og nýta mætti aðstöðu Kringlustéttar í skólastarfinu. Staðsetning leikskóla er ekki bundin í ramma skipulagi en verði skoðuð með hliðsjón af framangreindum atriðum.



Mynd 59 Háaleitisskóli við Hvassaleiti (a), Réttarholtsskóli (b) og Háaleitisskóli við Álftramýri (c)

3.11 Útfærsla byggðar

Uppbyggingu Kringlusvæðisins er skipt upp í uppbyggingarreiti, sem táknaðir eru með bókstöfum frá A upp í P. Byggð innan uppbyggingarreita skal vera skv. nánari skilgreiningu sbr. 5. kafli, töflu 1 og rammaskipulagsuppdrátt mynd 63. Sjá einnig kaffa 4.2.1 um uppbyggingarreiti. Núverandi lóðarmörkum innan Kringlusvæðis verður breytt sbr. kaffa 4.3.4.

3.11.1 Uppbyggingarreitir og byggingarlínur

Uppbyggingarreitir koma fram á rammaskipulagsuppdraetti. Á ákveðnum stöðum, þar sem sérstök áhersla er á afmörkun / mótun göturýmis, eru þeir afmarkaðir með byggingarlínunum sem táknaðar eru með heilum þykkum línunum. Byggingarlína markar staðsetningu götuhliðar og skal meginform húsveggjar fylgja henni. Húsförm fær götu, inn að uppbyggingarreitum / inngörðum eru frjálssari. Skyggðir fletir innan uppbyggingarreita, sem fram koma á rammaskipulagsuppdraetti eru leiðbeinandi og gefa til kynna æskilegar húsdýptir og byggðarmynstur. Sjá rammaskipulagsuppdrátt, skýringarmynd og snið rammaskipulags fremst í greinargerð.

3.11.2 Húshæðir og þök

Almennt er gert ráð fyrir randbyggð á 5-7 hæðum frá hæð Kringlustéttar, sem afmarkar upplyfta inngarða. Upplyftir inngarðar eru almennt einni hæð ofan við götuhæð (hæð Kringlustéttar) en geta verið hærri næst Kringlu. Hugað verði að gæðum garðryma, t.d. með því að byggð trappist niður í átt að gördum. Á völdum stöðum innan skipulagsvæðisins er heimilt að gera ráð fyrir hærri byggingum, allt að 12 hæða.

Yfirborð upplyfta inngarða skal þakið gróðri að sem mestu leyti. Kappkostað skal að þök nýbygginga verði græn, þ.e. þakin gróðri þar sem því verður við komið. Gera má ráð fyrir þaksvölum ofan á þökum.

3.12 Tölulegar upplýsingar - byggð

Í töflu 1 er sett fram tölulegt yfirlit byggðar frá og með hæð Kringlustéttar á Kringlusvæðinu eftir uppbyggingarreitum. Þar koma fram stærðir, íbúðafjöldi og hlutfall nýs atvinnuhúsnæðis fyrir hvern uppbyggingarreit ásamt samantekt fyrir hvern skipulags- og uppbyggingaráfang og svæðið í heild. Tölurnar eru leiðbeinandi og skulu hafðar til hljóðsónar við frekari deiliskipulagsbreytingar, þar sem endanleg ákvörðun er tekin. Ef veruleg frávik eru frá skiptingu byggingarmagns milli reita og /

eða áfanga, skal það rökstutt og stærðartafnan endurskoðuð fyrir allt Kringlusvæðið í heild.

Í töflu 1 er gerð grein fyrir heildartölum nýrrar byggðar og núverandi byggðar.

Heildarbyggingarmagn nýrrar byggðar (hæð Kringlustéttar og ofar) verður um 160.000 m² skv. Þegar byggingarmagn þeirra núverandi bygginga, sem gert er ráð fyrir að viki skv. rammaskipulagi, eru dregnar frá heildarbyggingarmagni nýrrar byggðar verður aukningin um 152.000 m². Sjá einnig yfirlit breytinga á núverandi byggð, mynd 41

Á Kringlusvæðinu, neðan hæðar Kringlustéttar, er í dag til staðar tölulegt af opnum og lokuðum bilgeymslum. Hluti þeirra mun vikja vegna skipulagsins en aðrar munu verða að hluta nýttar áfram og aðlagaðar að nýju umhverfi. Gert er ráð fyrir að aukið byggingarmagn neðan Kringlustéttar verði samtals um 45.000m², þegar dregin hafa verið frá mannvirki þar sem gert er ráð fyrir að hverfi. Núverandi rými neðan Kringlustéttar eru bílastæði, götur, gangstéttir, og ýmiss stöðrymi t.d. tröppu-/lyftuhús og geymslur.

3.12.1 Atvinnuhúsnæði

Á svæðinu er gert ráð fyrir margvíslegri starfsemi með áherslu á verslun og þjónustu á götuhæðum skv. nánari skilgreiningu í töflu. Sjá einnig kaffa 3.1.1 og 3.5.1. Gert er ráð fyrir möguleika á byggingu hótels (1 eða 2) á svæðinu, kvikmyndahúsi og annarri afþreyingu ásamt starfsemi í tengslum við Borgarleikhús. Gera þarf ráð fyrir leikskóla á svæðinu. Gert er ráð fyrir stækkun verslunarmiðstöðvarinnar Kringlunnar.

Miðað er við að um 60 þúsund m² af nýju atvinnuhúsnæði bættist núverandi atvinnuhúsnæði á Kringlusvæðinu. Þar af um 8 þúsund m² sem bælast við núverandi verslunarmiðstöð Kringlunnar auk möguleika á um 25 þúsund m² vestar á Kringlulóð og á uppbyggingarreit norðan hennar. Dreifing byggingarmagns nýs atvinnuhúsnæðis kemur fram í töflu 1 og á merktum uppbyggingarreitum / áföngum rammaskipulags, mynd 63.

3.12.2 Íbúðarhúsnæði

Miðað er við að byggðar verði um 800 – 1000 íbúðir á Kringlusvæðinu. Þær verða almennt á efri hæðum bygginga, þar sem þær mynda randbyggð umhverfis inngarða ofan á götuhæð. Áhersla verður á íbúðir í randbyggð meðfram Kringlumýrabraut og Miklubraut. Dreifing nýrra íbúða kemur fram í töflu 1 og á merktum uppbyggingarreitum / áföngum rammaskipulags.

4 SKIPULAGSLEG NÁLGUN

4.1 Um rammaáætlun

Rammaáætlun Kringlusvæðis, sem hér er sett fram, nær til um 13 ha lands. Til viðmiðunar má nefna að stærð svæðisins er svipuð stærð Kvosarinnar í Reykjavík. Hér er því um að ræða stefnumótun og framtíðarsýn fyrir stóran borgarhluta á grunnri Aðalskipulags Reykjavíkur 2010 – 2030 og eðli máls samkvæmt margslungið viðfangsefni. Framsetning efnis rammaáætlunarsins er í samræmi við þetta leiðbeinandi og stefnumarkandi og ætlað að vísa veginn að settum markmiðum og sýn, sem endurspeglast mun í deiliskipulagsgerð.

Hlutverk rammaáætlunarsins er jafnframt að tilgreina og varpa ljósi á þær áskoranir sem nýrri uppbygging fylgja og veita upp hugsanlegum lausnum. Ljóst er að fjölmargir mikilvægir þættir sem varða þróun og uppbyggingu svæðisins liggja ekki skýrt fyrir á þessu stigi. Má þar nefna áform um borgarlínu, málefni sem varða Vegagerðina og Veitur, skoðun á hugmyndum um Mikluhraut í stökk og samráð við Borgarsögusafn varðandi núverandi byggð, svo eitthvað sé nefnt. Í rammaáætluninni er bent á þau atriði sem huga þarf að áður en ráðist er í deiliskipulagsvinnu og þar er sjónarmiðum sem taka þarf tillit til komið á framfæri. Með rammaáætluninni fæst yfirsýn yfir þróun svæðisins og þar eru tilgreind þau verkefni sem vinna þarf.

4.1.1 Yfirlit yfir undirbúning í aðdraganda deiliskipulagsbreytinga

Í greinargerð þessari eru í viðeigandi köflum tilgreind atriði sem liggja þurfa betur fyrir eða sem vinna þarf nánar til að treysta forsendur inn í deiliskipulagsbreytingar svæðisins. Þessi atriði byggja á áframhaldandi samráði við mismunandi aðila. Sum þessara atriða þurfa að liggja fyrir strax í upphafi fyrstu áfanga deiliskipulagsbreytinga meðan önnur geta beðið niðurstöðu í síðari áföngum uppbyggingar. Þessi atriði eru tekin saman í meðfylgjandi yfirliti, en þess ber að gæta að ekki er um tæmandi upptalningu að ræða:

- Heildstæð frumáætlun um uppbyggingu og áfangaskiptingu bilgæmsluhæðarinnar allrar sbr. kafla 3.3.4, 3.3.6 og 5 – Reitir ásamt öðrum hagsmunaaðilum á Kringlusvæðinu.
- Breyting á núverandi lóðamörkum – SEA / USK ásamt hagsmunaaðilum á Kringlusvæðinu.

- Rýni kosta vegna færslu frárennslislagunar á Kringlusvæði og forhönnun á færslunni sbr. kafla 3.9 - Veitur.
- Samráð vegna endurnýjunar kaldvatnslagunar og hlíðrunar annarra lagna samsíða Mikluhraut sbr. kafla 3.9 – Veitur.
- Samráð og umferðaröryggisáætlun vegna nýrra tenginga og breytinga á núverandi tengingum við stofnbrautir sbr. kafla 3.3.1 – Vegagerðin / USK.
- Áætlun / tillaga um leiðir borgarlínu og staðsetningu skiptistöðvar sbr. kafla 3.3.2 - SSH.
- Áætlun / tillaga um Mikluhraut í stökk sbr. kafla 1.6.4 og 3.3.1 - Reykjavíkurborg.
- Áframhaldandi samráð vegna breytinga á núverandi byggð og framkvæmda sbr. kafla 1.7 – Borgarsögusafn / Minjastofnun Íslands.



Mynd 60 Stærð Kringlusvæðis samanborið við Kvosina í Reykjavík

4.2 Aðferðarfræði

Kringlusvæðið verður byggt upp í áföngum. Tölulegar forsendur gildandi aðalskipulags hafa verið endurskoðaðar í rammaskipulaginu og mun það leiða af sér breytingar á aðalskipulagi fyrir svæðið. Í rammaskipulaginu er miðað við talsvert fleiri íbúðir en gildandi aðalskipulag segir til um (um 800-1000 nýjar íbúðir í stað 150 skv. AR 2010 – 2030). Áætlað magn nýs atvinnuhúsnæðis skv. rammaskipulagi er heildur minna en gildandi aðalskipulag segir til um (um 60 þúsund m² í stað 100 þúsund m² skv. AR 2010 – 2030). Unnin verður tillaga að breytingu á aðalskipulagi á grundvelli samþykktis rammaskipulags Kringlusvæðis. Í kjölfarið verða gildandi deiliskipulagsáætlanir fyrir svæðið endurskoðaðar í áföngum með deiliskipulagsbreytingum.

Við uppbyggingu verði gætt að þeirri starfsemi sem þegar er í gangi og leitast við að rökun hennar verði í lágmarki. Þess sé gætt að einstakar framkvæmdir trufli sem minnst aðra starfsemi hverfisins á meðan á þeim stendur. Kapp verður lagt á að yfirbragð og ásynd hverfisins verði sem best á hverjum tíma uppbyggingarinnar.

4.2.1 Uppbyggingarreitir og áfangaskipting

Fyrir hvern uppbyggingarreit er gerð grein fyrir byggingarmagni nýrrar byggðar og skiptingu hennar í íbúðar- og atvinnuhúsnæði, ásamt íbúðafjölda. Uppbyggingarreitum svæðisins er skipt upp í nokkra skipulags- og uppbyggingaráfanga. Núverandi lóðamörk hafa að einhverju leyti áhrif á mörk áfangaskiptingar, en önnur sjónarmið hafa þar einnig áhrif. T.a.m. ræðst umfang og áætluð tímaröð 1. áfanga af markmiði um að móta byggð og göturymi, sem fylgir eftir stefnumörkun rammaskipulagsins um vandað borgarmiðað umhverfi. Þannig gæti fyrsta nýja uppbygging svæðisins orðið kyndilberi hverfisins og gefið fyrirheit um það sem koma skal. Tímaröð og tímasetning skipulagsáfanga er ekki bundin, en haft verður í huga að uppbygging svæðisins verði á þann veg að þeirri starfsemi sem fyrir er á svæðinu verði tryggð nauðsynleg skilyrði til viðgangs, s.s. með góðu aðgengi fyrir fjölbreyttan samgöngumáta, hæfilegum fjölda bíla- og hjólastæða og aðlaðandi heildarásynd svæðisins. Tímaröð uppbyggingaráfanga ræðst ennfremur að einhverju leyti af fyrirhuguðum áformum Reykjavíkurborgar og annarra hlutaðeigandi aðila í jaðri Kringlusvæðis. Má þar nefna staðsetningu borgarinnar, endurgerð veitulagna og hugmynda um stökk undir Miklubraut. Í áfangaskiptingu uppbyggingar verði kappkostað að halda sem bestu jafnvægi milli íbúða og atvinnuhúsnæðis á uppbyggingartímanum, þ.e. að hlutfall þar á milli verði sem ákjósanlegast m.t.t. gatnakerfis, bílstæða og annarra innviða.

Ákveðin skipulagsákvæði rammaskipulagsins eru leiðbeinandi s.s. hvað snertir íbúðafjölda og magn atvinnuhúsnæðis, en önnur atriði strangari s.s. hæðafjöldi, byggingarlína við götu og landnotkun götuhliða. Ef hlutfall íbúða og atvinnuhúsnæðis breytist frá uppgefnum tölulegum markmiðum fyrir hverfið í heild, þarf að endurskoða fjölda og fyrirkomulag bílastæða fyrir hverfið. Skyggðir fletir uppbyggingareita randbyggðar og víðar eru leiðbeinandi og gefa til kynna byggðarmynstur og húsdýptir. Lóðir eru ekki skilgreindar í rammaskipulagi.

Lögð er áhersla á að byggingarheimildir sem settar verða fram í deiliskipulagsbreytingu, byggðri á rammaskipulagi, taki mið af því að gert verði ráð fyrir hágæða almenningssamgöngum á svæðinu og borgarlínu meðfram Miklubraut og hugsanlega Kringlumýrabraut.

4.3 Uppbyggingarákvæði - samráð – lóðir

Reykjavíkurborg og Reitir munu hafa samráð um tímasetningu og forgangsörðun framkvæmda í götum og opnu almenningssvæðum, í takt við áætlaða áfangaskiptingu fyrir svæðið og uppbyggingu reita.

4.3.1 Samningsmarkmið Reykjavíkurborgar

Reitir fasteignafélag hf er stærsti einstaki handhafi fasteigna og lóða á svæðinu. Reykjavíkurborg er einnig eigandi fasteigna á svæðinu, þ.e. Borgarleikhússins og Borgarbókasafnsins.

Framtíðarbreytingar og uppbygging verður skv. samningum við borgina á grundvelli samþykktar borgarráðs um samningsmarkmið á uppbyggingarreitum. Deiliskipulagsbreytingar skulu síðan unnar samkvæmt 1.mgr. 43 gr. skipulagslaga.

4.3.2 Viðfyrirlýsing um uppbyggingu á Kringlureit

Í janúar 2018 var viðfyrirlýsing milli Reita og Reykjavíkurborgar um áframhaldandi undirbúning að þróun Kringlusvæðisins samþykkt í borgarráði.

Í yfirlýsingu eru verkefnið skilgreind. Þau eru m.a. að vinna að nýju rammaskipulagi á grundvelli verðlaunatilöggu hugmyndasamkeppinnar og gera tillögu að áfangaskiptingu uppbyggingar, breyta gildandi deiliskipulagsáætlunum og eftir atvikum stofna nýjar lóðir á grundvelli nýs skipulags, setja á laggirnar sérstakan styrkhóp til að vinna að framgangi verkefnisins og rýna valkosti við mögulegar sviðsmyndir uppbyggingar á svæðinu.

Verkefnið verði unnið í anda Húsnæðisstefnu Reykjavíkurborgar og samningsmarkmiða tengdum húsnæðisstefnunni, sem samþykkt var í borgarráði þann 27. nóvember 2014 sbr. heimildaskrá.

4.3.3 Samráð

Í rammaskipulagsvinnunni hefur verið haft samráð við umsagnaraðila og hafa ábendingar verið skoðaðar og verða þær teknar til frekari rýni í áframhaldandi skipulagsvinnu á svæðinu. Haft hefur verið samráð við eftirtalda aðila:

Skipulagsstofnun, Vegagerðina, Veitur og Minjastofnun. Ennfremur viðeigandi svið og embætti Reykjavíkurborgar s.s. skóla- og frístundasvið, samgöngustjóra, Borgarsögusafn og Slökkvilið höfuborgarsvæðisins bs.

Einnig hafa Reitir átt kynningarfundir með fulltrúum frá helstu rekstraraðilum og stærstu fasteignaeigendum á Kringlusvæðinu, s.s. Borgarleikhúsinu, Sjóvá, Vinnumálastofnun, Umboðsmanni skuldara, Húsi verslunarinnar, Skeljungu, World Class og Rekstrarfélagi Kringlunnar (stjórn og markaðsráð) sem stýrir sameiginlegum málefnum rekstraraðila og fasteignaeigenda verslunarmiðstöðvarinnar. Samráð og samvinna rekstrar- og hagsmunaaðila innan Kringlusvæðisins er mikilvæg og skapar vettvang sem nýttist til að efla áhuga hagsmunaaðila fyrir umhverfi sínu og fyrirhuguðum framkvæmdum og mannvirkjum, m.a. m.t.t. markmiða rammaskipulags og aðalskipulags.

Samráði við umsagnaraðila ásamt rekstrar- og hagsmunaaðilum innan Kringlusvæðisins verður haldið áfram í kjölfar samþykktar rammaskipulags til vinnslu fyrir aðalskipulags- og deiliskipulagsbreytingar. Auk þeirra sem þegar eru nefndir, má m.a. nefna Umhverfisstofnun, Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur, Samtök sveitarfélaga á Höfuðborgarsvæðinu og nágrannasveitarfélögin.

4.3.4 Lóðir

Í dag eru sjö lóðir á svæðinu. Ein af þessum lóðum er án skráðra fermetra í fasteignaskrá og önnur er einungis skilgreind ásamt tilgreindu flatarmáli í núgildandi deiliskipulagi Kringlunnar. Séu lóðirnar allar teknar fullgildir er heildarflatarmál þeirra um 97.245 m².

Gert er ráð fyrir lóðabreytingum á svæðinu á grunnri uppbyggingarreita rammaskipulagsins. Breytt lóðamörk verða skilgreind á seinni stigum.

5 YFIRLIT ÁFANGASKIPTINGAR OG UPPIBYGGINGARREITA

Kringlúsveðinu er skipt upp í sex skipulags- og uppbyggingaráfanga. Innan hvers uppbyggingaráfanga eru afmarkaðir s.k. uppbyggingarreitir, 1 – 5 í hverjum áfanga, alls sextán talsins fyrir allt svæðið. Sjá mynd 63.

Fyrir hvern uppbyggingarreit eru uppbyggingarmöguleikar skilgreindir nánar. Þar eru forsendur fyrir nánari útfærslu í deiliskipulagi s.s. varðandi byggingarmagn, íbúðafjölda, magn atvinnuhúsnæðis og húshæðir. Ekki er gerð grein fyrir lóðamörkum á uppdráttum rammaSKIPULAGS, heldur verða þau skilgreind á seinni stífum.

Götu- og almenningsrými eru utan uppbyggingarreitanna, en skipulagning þeirra, hönnun og framkvæmd mun fylgja skipulagi og uppbyggingu uppbyggingarreitanna og vera hluti hvers hinna sjö skipulags- og uppbyggingaráfanga.

Áfangaskipting og uppbygging bílgeymsluhæðar helst í hendur við tilheyrandi áfanga ofan þeirra. Áður en vinna við deiliskipulag hvers áfanga hefst verður unnin heildstæð frumáætlun um bílgeymsluhæðina alla, þar sem tekið er á götum / akstursleiðum, gönguleiðum, bíla- og hjólastæðum, aðkomum og skábrautum, opum og göngutengingum við götuhæð / Kringlustétt, blágrænum ofanvatnslausnum, sorphirðu, eignarhaldi, bruna- og öryggismálum, lagnaleiðum og burðaboli o.þ.h. Ennfremur þarf að gera áætlun um flutning fráveitulagna og annarra lagna veitna sem nú liggja undir vestari Kringlugötu og þarf forhönnun að eiga sé stað sbr. minnisblað frá Veitum 17.5.2018.

Skipulags- og uppbyggingaráfanga og uppbyggingarreitir eru eftirfarandi:

1. SV hluti og framlengd Hamrahlíð: Uppbyggingarreitir A, B, C, D og E
2. Kringlumýrarbraut að Kringlustétt - syðri: Uppbyggingarreitir F og G
3. Kringlumýrarbraut að Kringlustétt - nyrðri: Uppbyggingarreitir H og I
4. NV horn að Kringlumýrarbraut og Miklubraut: Uppbyggingarreitir J og K
5. NA horn norðan Kringlunnar: Uppbyggingarreitur L
6. Kringlan, Kringlustétt og Borgarleikhúsið: Uppbyggingarreitir M, N, O og P

Gerð er grein fyrir hverjum hinna sex skipulags- og uppbyggingaráfanga í köflum 5.1 til 5.6 hér á eftir.



Mynd 61 Yfirrit byggðar – horft til norðvesturs

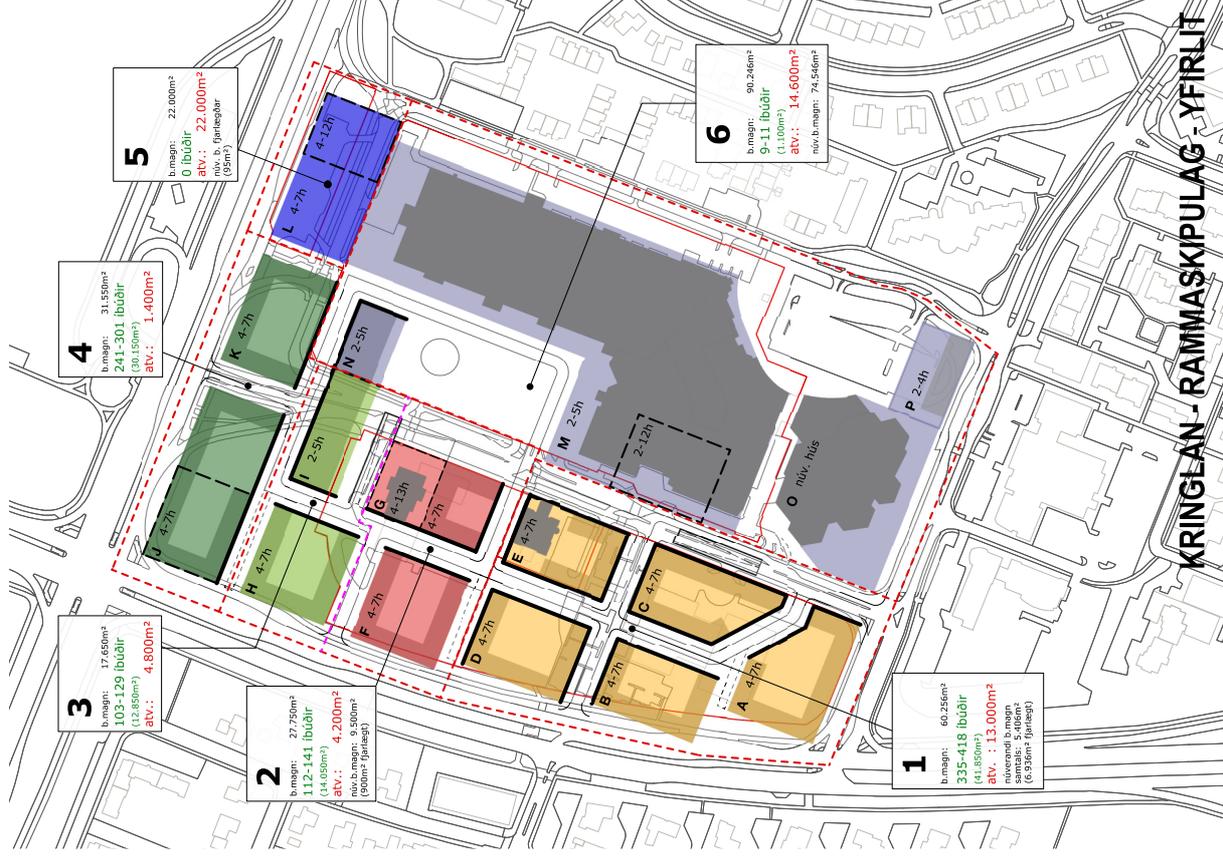


Mynd 62 Yfirrit byggðar – horft til suðvesturs

YFIRLIT REITA OFAN BÍLGEYMSLUHÆÐAR

UPPBÝGGINGAR- ÁFANGI	R.	STÆRÐ REITA m ²	ATVINNA m ²	ÍBÚÐIR m ²	FIÓLDI ÍBÚÐA	NYTT B.MAGN m ²	SAMTALS B.MAGN m ²	NÚVERANDI B.MAGN m ²
1	A	3.672	1.500	10.800	86 - 108	12.300	12.300	
	B	2.834	1.000	9.000	72 - 89	10.000	10.000	(6.963 ríftíð)
	C	3.276	6.200	7.750	62 - 77	13.950	13.950	
	D	3.173	1.300	10.150	82 - 102	11.450	11.450	
	E	2.898	3.000	4.150	33 - 42	7.150	12.556	5.406
1. áfangi samtals:	15.853	13.000	41.850	335 - 418	54.850	60.256	5.406	
2	F	3.219	700	11.150	89 - 112	11.850	11.850	
	G	3.226	3.500	2.900	23 - 29	6.400	15.900	9.500
2. áfangi samtals:	6.445	4.200	14.050	112 - 141	18.250	27.750	9.500	
3	H	3.219	700	10.750	86 - 108	11.450	11.450	
	I	2.200	4.100	2.100	17 - 21	6.200	6.200	
3. áfangi samtals:	5.419	4.800	12.850	103 - 129	17.650	17.650		
4	J	5.403	900	18.500	148 - 185	19.400	19.400	
	K	3.398	500	11.650	93 - 116	12.150	12.150	
4. áfangi samtals:	8.801	1.400	30.150	241 - 301	31.550	31.550		
5	L	4.527	22.000	0	0 - 0	22.000	22.000	(95 ríftíð)
		4.527	22.000	0	0 - 0	22.000	22.000	
5. áfangi samtals:								
6	M	29.326	8.000	0	0 - 0	8.000	68.461	60.461
	N	1.337	2.600	1.100	9 - 11	3.700	3.700	
	O	7.761	0	0	0 - 0	0	14.085	14.085
	P	1.873	4.000	0	0 - 0	4.000	4.000	
6. áfangi samtals:	40.297	14.600	1.100	9 - 11	15.700	90.246	74.546	
alls:	81.342	60.000	100.000	800 - 1000	160.000	249.452	89.452	(7.958 ríftíð)
NYTT BYGGINGARMAGN NETTÓ:					152.042			

Tafla 1 Byggingarmagn, fjöldi íbúða, magn atvinnuhúsnæðis



5.1 1. Áfangi - SV hluti og framlengd Hamrahlíð

- Uppbyggingarreiur A
- Uppbyggingarreiur B
- Uppbyggingarreiur C
- Uppbyggingarreiur D
- Uppbyggingarreiur E

Áfanginn nær yfir fimm uppbyggingarreiti á suðvesturlhuta Kringlusvæðis milli Kringlumyrarbrautar og vestari Kringlugötu. Um er að ræða núverandi íóðir Sjóváhúss og fyrrum Morgunblaðsbygginga.

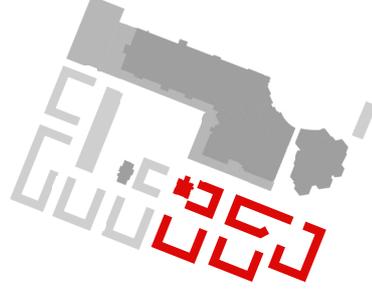
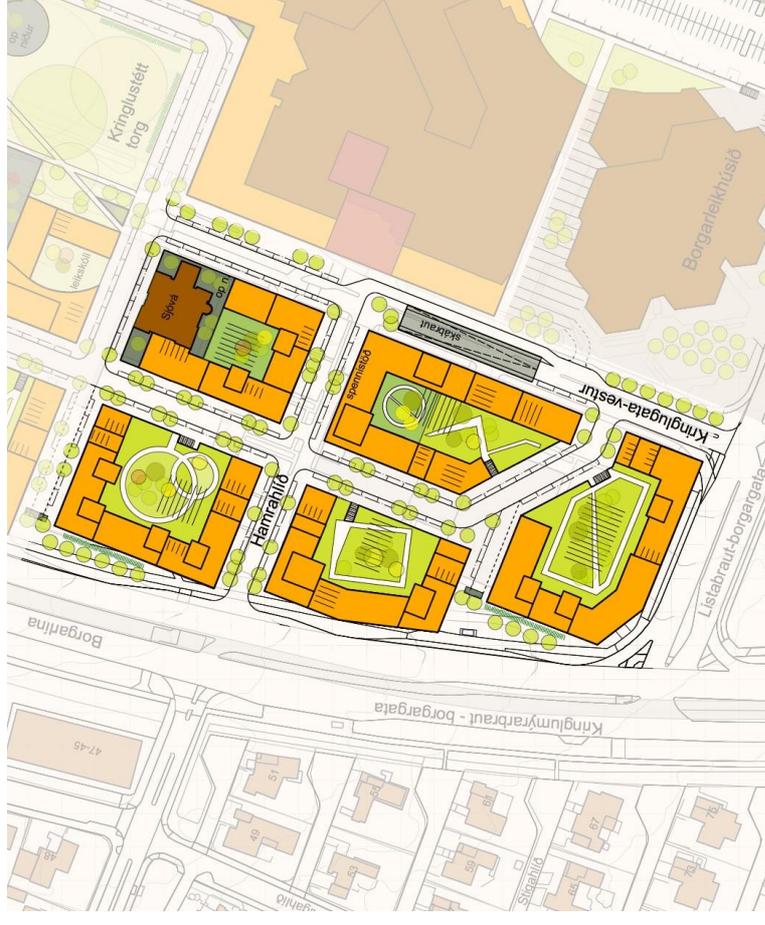
Í þessum áfanga verður rík áhersla lögð á að fylgja eftir stefnumörkun rammaSKIPULAGSINS um vandað, borgarmiðað umhverfi við móttun byggðar, götu- og almenningsrýmis. Mikilvægt er að vel sé staðið að skipulagi og uppbyggingu áfangans og öll vinna því tengd verði til fyrirmyndar, enda mun áfanginn hafa afgerandi áhrif á ásjúnd svæðisins frá suðri og vestri og gefa tóninn fyrir framtíðaruppbyggingu svæðisins.

Framlengd Hamrahlíð verður ein af mikilvægustu aðkomum Kringlusvæðisins. Göturými og yfirbragð hennar mun einkennast af verslun og þjónustu í götuhæð. Þar skal gera ráð fyrir virkum götuhliðum sbr. kafla 3.1.1 og 3.5.1 og skýringarmyndum 45 og 46.

Gert er ráð fyrir að byggingar sem áður hýstu skrifstofur og prentsmiðju Morgunblaðsins og standa á svæði skipulags- og uppbyggingaráfanga 1 (nú á íóðinni Kringlunni 1), muni víkjja. Gert er ráð fyrir að Sjóváhúsið (nú á íóðinni Kringlunni 5) muni standa áfram og verður umhverfi þess lagað að skipulagi Kringlusvæðisins (ákvörðun um Sjóváhúsið gæti þó hugsanlega verið endurskoðuð á seinni stigum). Sjá kafla 1.7.2 um húsakönnun og varðveislugildi og kafla 3.4.2. um breytingar á núverandi byggð.

Austan uppbyggingarreits C er gert ráð fyrir aðalaksursaðkomu að bílgeymsluhæð um skábraut við vestari Kringlugötu.

Sjá einnig kafla 3 um stefnumörkun ásamt töflu 1 um tölulegar upplýsingar fyrir byggð.



Mynd 64 Skipulags- og uppbyggingaráfangi 1 – skýringarmynd og lykilmýnd

5.2 2. Áfangi - Kringlumýrarbraut að Kringlustétt - syðri

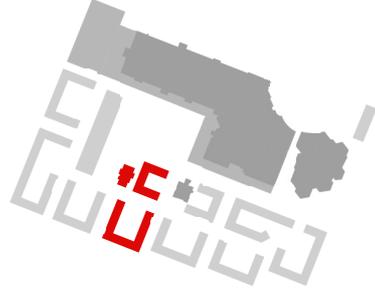
- Uppbyggingarreiur F
- Uppbyggingarreiur G

Áfanginn nær yfir tvo syðri uppbyggingarreiti á svæði milli Kringlumýrarbrautar og Kringlustéttar. Um er að ræða núverandi lóð Húss verslunarinnar.

Við götu sem liggur milli uppbyggingarreitina skal miða við starfsemi á hluta jarðhæða sbr. skýringarmyndir 45 og 46.

Gert er ráð fyrir að Hús verslunarinnar (nú á lóðinni Kringlunni 7) muni standa áfram. Þó mun hluti lágbygginga víkja (m.a. vegna legu nýrrar götu) og verður umhverfi þess lagað að skipulagi Kringlusvæðisins. Sjá kafla 1.7.2 um húsakönnun og varðveislugildi og kafla 3.4.2. um breytingar á núverandi byggð.

Sjá einnig kafla 3 um stefnumörkun ásamt töflu 1 um tölulegar upplýsingar fyrir byggð.



Mynd 65 Skipulags- og uppbyggingaráfangi 2 – skýringarmynd og lykilmýnd

5.3 3. Áfangi - Kringlumýrarbraut að Kringlustétt – nyrðri

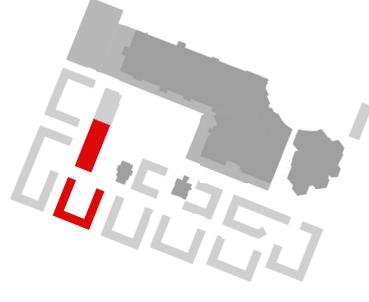
- Uppbyggingarreitur H
- Uppbyggingarreitur I

Áfanginn nær yfir tvo nyrðri uppbyggingarreiti á svæði milli Kringlumýrarbrautar og Kringlustéttar. Að stærstum hluta núverandi veghelgunarsvæði gatnamóta Kringlumýrarbrautar og Miklubrautar ásamt umferðarmannvirkjum.

Í áfangnum er einn randbyggðarreitur ásamt vesturhluta torghúss, sem er skilgreint sem hluti Kringlustéttar. Í torghúsi verður gert ráð fyrir starfsemi í götuhæð í tengslum við opið almenningssvæði Kringlustéttar. sbr. kafla 3.1.4. Sunnan torghúss er skábraut milli götuhæðar og bílgeymsluhæðar.

Við götu sem liggur milli uppbyggingarreitina skal miða við starfsemi á hluta jarðhæða sbr. skýringarmyndir 45 og 46.

Sjá einnig kafla 3 um stefnumörkun ásamt töflu 1 um tölulegar upplýsingar fyrir byggð.



Mynd 66 Skipulags- og uppbyggingaráfangi 3 – skýringarmynd og lykilmýnd

5.4 4. Áfangi – NV horn að Kringlumýrarbraut og Miklubraut

- Uppbyggingarreitur J
- Uppbyggingarreitur K

Áfanginn nær yfir tvo uppbyggingarreiti við gatnamót Kringlumýrarbrautar og Miklubrautar og til austurs meðfram Miklubraut. Að stærstum hluta núverandi veghelgunarsvæði gatnamóta Kringlumýrarbrautar og Miklubrautar ásamt umferðarmannvirkjum.

Norðausturhornið verður framvörður Kringlusvæðisins að hinum fjölförnu gatnamótum Kringlumýrarbrautar og Miklubrautar. Við skipulag, hönnun og útfærslur skal sérlega huga að mikilvægi staðsetningarinnar fyrir svipmót og ásynd hverfisins.

Stór hluti landsvæðis áfangans er á veghelgunarsvæði við gatnamót Kringlumýrarbrautar og Miklubrautar og meðfram Miklubraut. Útfærsla byggðar mun taka mið af útfærslu borgarlínunnar og áforma um Miklubraut í stökk. Ennifremur legu stofnlagna Veitunnar.

Sjá einnig kafla 3 um stefnumörkun ásamt töflu 1 um tölulegar upplýsingar fyrir byggð.



Mynd 67 Skipulags- og uppbyggingaráfangi 4 – skýringarmynd og lykilmýnd

5.5 5. Áfangi - NA horn norðan Kringlunnar

- Uppbyggingarreitir L

Áfanginn nær yfir einn uppbyggingarreit norðan verslunarmiðstöðvarinnar Kringlunnar, meðfram Miklubraut. Um er að ræða lóð bensinstöðvar Skeljungs og götu á borgarlandi milli hennar og Kringlunnar.

Stór hluti landsvæðis er á veghelgunarsvæði meðfram Miklubraut. Útfærsla byggðar mun taka mið af útfærslu fyrirhugaðrar borgarlínu og áforma um Miklubraut í stökk. Ennfremur legu stofnagna Veitunnar.

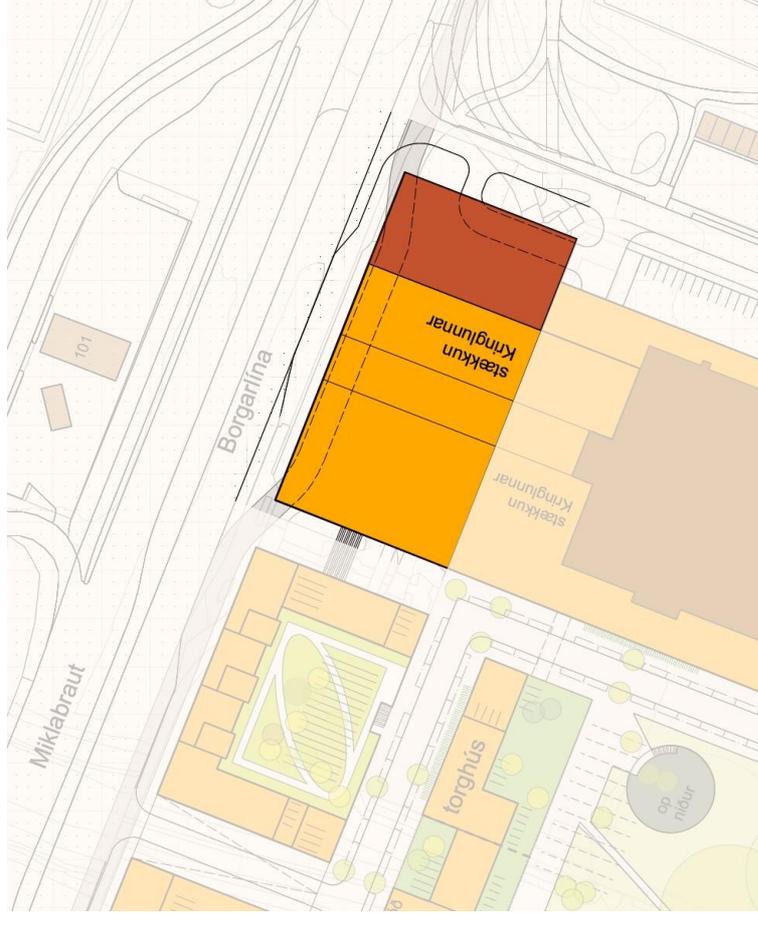
Gönguleið vestan uppbyggingaráfangans verður meginaðkoma frá borgarlinustöð að Kringlustétt m.v. staðsetningu hennar meðfram Miklubraut (ath. þó kafla 3.2.2 og 3.3.2 um borgarlínu og staðsetningu). Þar verður áhersla á verslun og þjónustu í götuhæð sbr. kafla 3.1.1 og 3.5.1 og skýringarmyndir 45 og 46.

Uppbyggingarreitirinn er hugsaður fyrir mögulegan vöxt Kringlunnar til norðurs að Miklubraut. Einnig er miðað við þann möguleika að hluti reitsins og / eða umhverfi hans verði helgaður skiptistöð borgarlínu. Með hliðsjón af því skipulagslega / samfélagslega vægi sem fyrirhuguð borgarlína mun hafa, má reikna með möguleika á að sá hluti uppbyggingarreitsins gæti hafist á undan uppbyggingu framtíðarhúsnæðis Kringlunnar.

Á reitnum verði möguleiki á byggingu bílastæðahúss til að uppfylla hugsanlega bílastæðþörf til lengri eða skemmri tíma. Skipulag og hönnun skal þó miðast við möguleika á að umbreyta því í önnur not til framtíðar skv. rammaáskilningum.

Á svæðinu er nú bensinstöð Skeljungs (nú á lóðinni Miklubraut 100). Gert er ráð fyrir að bensinstöðin muni víkja. Sjá kafla 1.7.2 um húsakönnun og varðveislugildi og kafla 3.4.2. um breytingar á núverandi byggð.

Sjá einnig kafla 3 um stefnumörkun ásamt töflu 1 um tölulegar upplýsingar fyrir byggð.



Mynd 68 Skipulags- og uppbyggingaráfangi 5 – skýringarmynd og lykilmýnd

5.6 6. Áfangi - Kringlan, Kringlustétt og Borgarleikhúsið

- Uppbyggingarreiur M
- Uppbyggingarreiur N
- Uppbyggingarreiur O
- Uppbyggingarreiur P

Áfanginn nær til lóða verslunarmiðstöðvarinnar Kringlunnar og Borgarleikhússins ásamt sameiginlegri lóð bilgeymslumannvirkis Borgarleikhússins og Kringlunnar.

Á lóðinni Kringlan 4 – 12, sem er um 45 % af heildarflatarmáli Kringlusvæðisins, er verslunarmiðstöðin Kringlan ásamt tilheyrandi bilgeymslum og bílastæðum á tveimur til þremur hæðum og hluti Borgarbókasafnsins. Á lóðinni Listabraut 3 er Borgarleikhúsið ásamt hluta Borgarbókasafnsins.

5.6.1 Kringlan 4 – 12

Uppbyggingarmöguleikar á lóð Kringlunnar ná annars vegar til stækkunar / breytinga núverandi húsnæðis verslunarmiðstöðvarinnar og hins vegar til austurhluta nýs torghúss sem er skilgreint sem hluti Kringlustéttar. Mótun almenningssýmis Kringlustéttar er hluti áfangans. Umhverfi Kringlunnar verður lagað að skipulegi Kringlusvæðisins.

Sá hluti stækkunar Kringlunnar sem snýr til vesturs að Kringlustétt og vestari Kringlugötu er hugsaður sem ný opin framhlið verslunarmiðstöðvarinnar að bæjarrýminu og mun einkennast af verslun og þjónustu í götuhæð og jafnvel efri hæðum. Þar skal gera ráð fyrir virkum götuhliðum sbr. kafla 3.1.1 og 3.5.1 og skýringarmyndum 45 og 46. Í torghúsi verður gert ráð fyrir starfsemi í götuhæð í tengslum við opið almenningssými Kringlustéttar. sbr. kafla 3.1.4.

Bilgeymsla í hæð við núverandi 1. hæð Kringlunnar mun verða hluti bilgeymsluhæðar fyrir svæðið allt sbr. kafla 3.1.2 og 3.3.4. Bílastæðaplön í hæð við núverandi 2. og 3. hæð Kringlunnar munu víkja fyrir Kringlustétt og nýrri byggð torghúss og Kringlu.

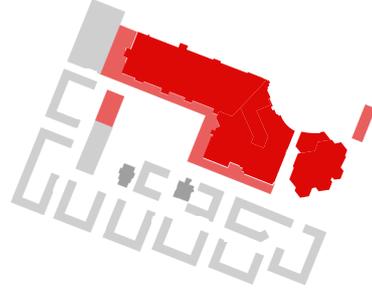
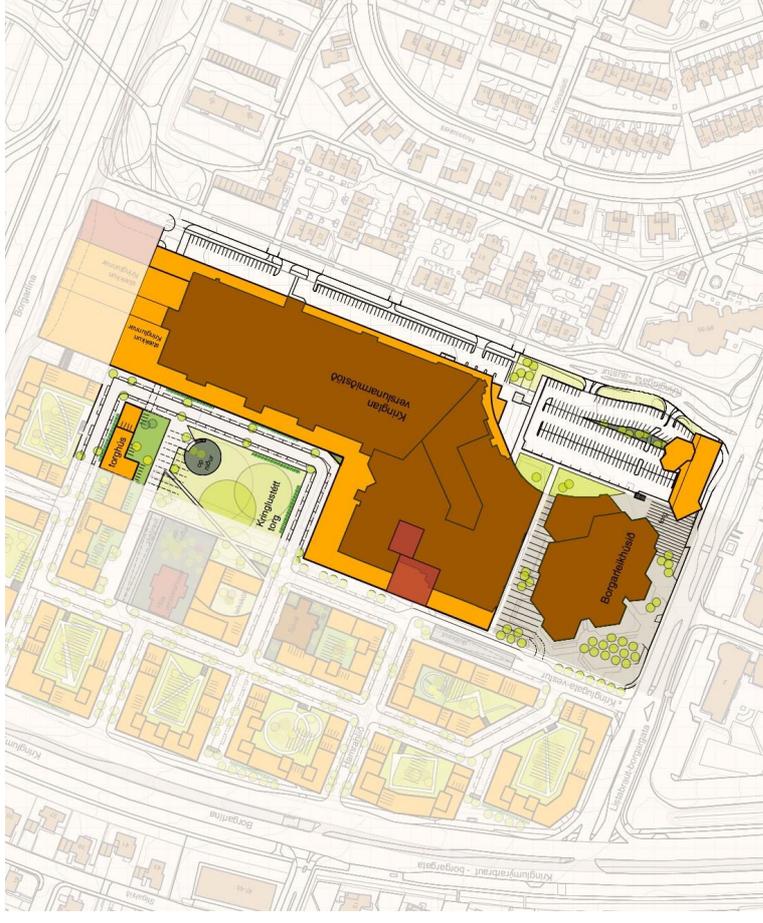
5.6.1 Listabraut 3 og sameiginleg lóð bilgeymslumannvirkis

Á lóðinni Listabraut 3 er Borgarleikhúsið ásamt hluta Borgarbókasafnsins. Umhverfi Borgarleikhússins verður lagað að skipulegi Kringlusvæðisins skv. köflum 3.1.5 og 3.2.5.

Gert er ráð fyrir möguleika á byggingu í suðausturhorni svæðisins, sunnan sameiginlegrar bilgeymslu Borgarleikhúss og Kringlunnar. Einnig eru sóknarfæri í breyttum notum efra bílastæðaplans með áherslu á aðkomusvæði / almenningssými sbr. kafla 3.2.5.

Bent er á kafla 1.7.2 um húsakönnun og varðveislu, þar sem lagt er til að bygging Borgarleikhúss og bilgeymslumannvirki verði hverfisvernduð með frekari ákvæðum sem sett verði í deiliskipulagi, s.s. skilyrðum vegna hugsanlegra breytinga.

Sjá einnig kafla 3 um stefnumörkun ásamt töflu 1 um tölulegar upplýsingar fyrir byggð.



Mynd 69 Skipulags- og uppbyggingaráfangi 6 – skýringarmynd og lykilmýnd

HEIMILDASKRÁ OG YFIRLIT FYLGISKJALA

Heimildaskrá

- Svæðisskipulag Höfuðborgarsvæðisins 2015 – 2040, Höfuðborgarsvæðið 2040.
- Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030.
- Samkeppniýsling vegna hugmyndasamkeppni, dags. 1.4.2017, síðast breytt 20.6.2017, Reitir og Reykjavíkurborg í samstarfi við AÍ.
- Verðlaunatillega Kanon arkitekta frá nóvember 2017.
- Viljayfirlýsing Reita og Reykjavíkurborgar um uppbyggingu Kringlureits, dags. 17.1.2018.
- Núgildandi deiliskipulagsáætlanir innan og í jaðri Kringlusvæðis sbr. kafla 1.3.1.
- Húsakönnun, Kringlan – Listabraut - Kringlumýrarbraut – Miklabraut. Skýrsla nr. 133, Minjasafn Reykjavíkur 2006.
- Byggðakönnun, unnin á vegum Minjasafns Reykjavíkur, skýrsla nr. 164, 2014
- Húsnæðisstefna Reykjavíkurborgar 2020.
- Samningsmarkmið Reykjavíkurborgar á nýjum uppbyggingarsvæðum, samp. í borgarráði 27. nóv. 2014
- Dómnefndarálit vegna hugmyndasamkeppni um framtíðaruppbyggingu Kringlusvæðis, 8. nóv. 2017.
- Skipulagslög nr. 123/2010.
- Skipulagsreglugerð nr. 90/2013.
- Lög um menningarmínjar 80/2012.
- Lög um mannvirki nr. 160/2010.
- Byggingarreglugerð 112/2012.
- Reglugerð nr. 724/2008 um hávaða.
- Reglugerð nr. 737/2003 um meðhöndlun úrgangs.

Yfirlit fylgiskjala

- Kringlan – Samgöngur, umferðargreining. VSÓ Ráðgjöf. Mars 2018
- Kringlusvæði – rammaskipulag. Umferð. VSÓ Ráðgjöf. Maí 2018
- Bilgeymsluhæð, valkostagreining. Minnisblað VSÓ Ráðgjafar Maí 2018
- Fundargerðir samráðsfunda með Vegagerðinni, dags. 21.2.2018, 12.4.2018 og 28.5.2018
- Fundargerðir samráðsfunda með Veitum, dags. 9.2.2018 og 3.5.2018
- Tölvupóstur frá Minjastofnun þann 7.2.2018 með varðandi húsa- og fornleifaskráningu á Kringlusvæðinu.
- Umsögn skóla- og fristundarsviðs Reykjavíkurborgar, vorið 2018.



ÚR ADALSKIPULAGI REYKJAVÍKUR 2010-2030

4. áfangi
 b.magn: 31.550m²
241-301 íbúðir
 (30.150m²)
 atv.: 1.400m²

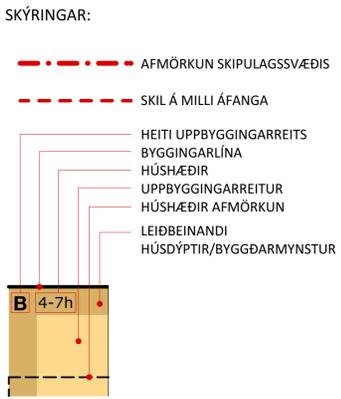
3. áfangi
 b.magn: 17.650m²
103-129 íbúðir
 (12.850m²)
 atv.: 4.800m²

2. áfangi
 b.magn: 27.750m²
112-141 íbúðir
 (14.050m²)
 atv.: 4.200m²
 núv.b.magn: 9.500m²
 (900m² fjarlægð)

1. áfangi
 b.magn: 60.256m²
335-418 íbúðir
 (41.850m²)
 atv.: 13.000m²
 núverandi b.magn
 samtals: 5.406m²
 (6.936m² fjarlægð)

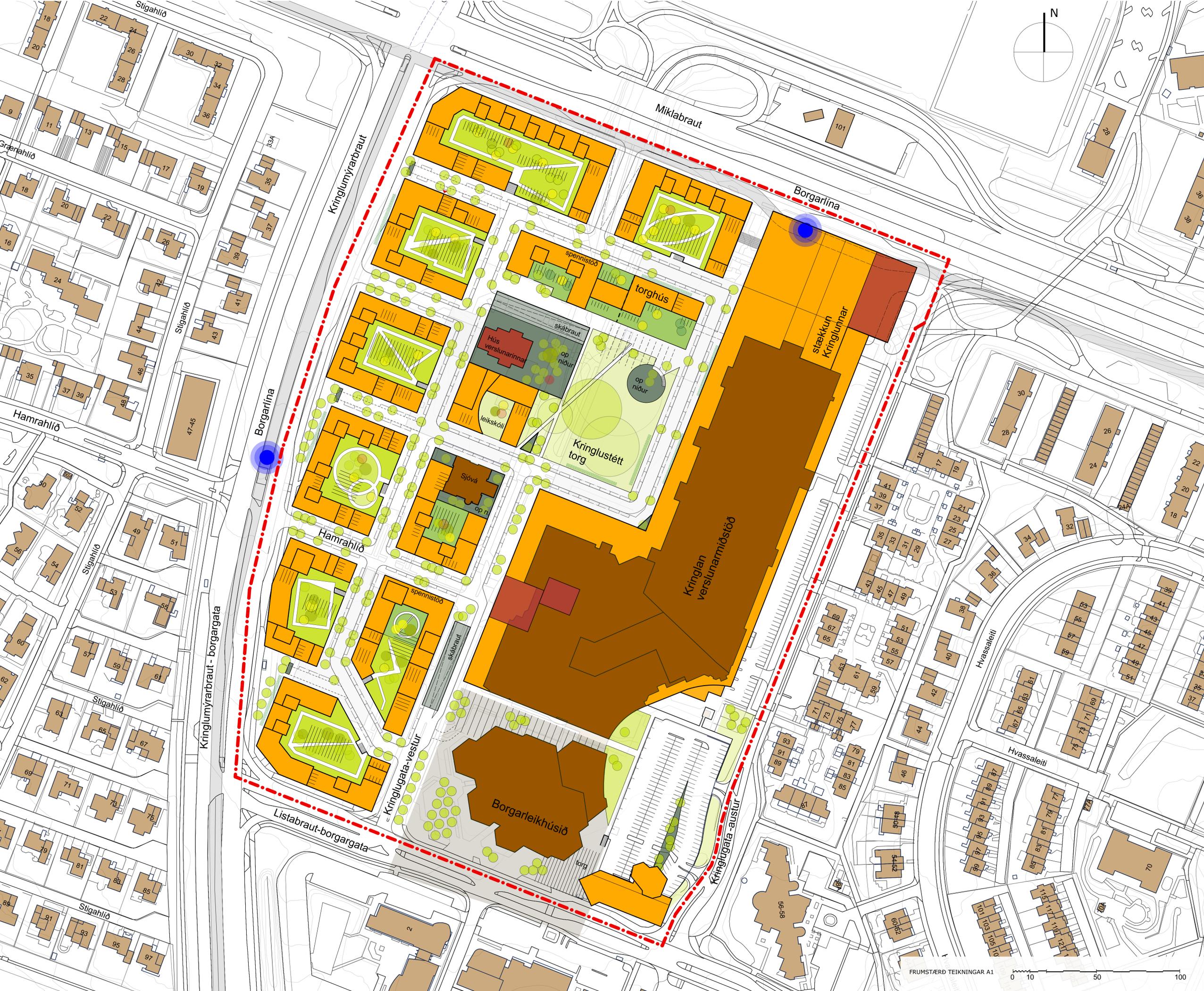
5. áfangi
 b.magn: 22.000m²
0 íbúðir
 atv.: 22.000m²
 núv. b. fjarlægðar
 (95m²)

6. áfangi
 b.magn: 90.246m²
9-11 íbúðir
 (1.100m²)
 atv.: 14.600m²
 núv.b.magn: 74.546m²



Fyrirvari
 Á uppdætti er sýnd framtíðarsýn um mögulega uppbyggingu Kringlureits. Sýndar eru byggingar sem ná út fyrir núverandi lóðir og á stöðum þar sem nú eru kvaðir um lagnir. Byggingarlínur meðfram götum getu einnig hlíðrast vegna gatna, stíga og lagna í jörðu. Nýjar umferðartengingar við stofnbrautir og breytingar á núverandi tengingum eru háðar samþykki veghaldara. Allar núverandi kvaðir og lóðamörk hverfisins eru í fullu gildi þangað til um annað semst við kvaðarhafa og lóðareigendur.

NÚVERANDI BYGGINGARMAGN SVÆÐISINS, BRÚTTÓ :	97.410m ²
RÍFID (til frádráttar) :	- 7.958m ²
NÝJAR BYGGINGAR: OFAN KRINGLUSTÉTTAR	160.000m ²
ÍBÚÐIR 800-1.000	100.000m²
ATVINNUHÚSNÆÐI	60.000m²
SAMTALS :	249.452m²



ÚR ADALSKIPULAGI REYKJAVÍKUR 2010-2030

SKÝRINGAR:

- AFMÖRKUN SKIPULAGSSVÆÐIS
- UPPLÝFTUR GARDUR Á 1h
- GATA
- HÚS 7h OG LÆGRI SJÁ NÁNAR HÚSHÆÐIR Á TEIKNINGU 1
- UPPLÝFTUR GARDUR HÆRRI EN 1h
- SKÁBRAUT
- OP NIÐUR/LÓSGARDAR
- HÚS HÆRRI EN 7h SJÁ NÁNAR HÚSHÆÐIR Á TEIKNINGU 1
- GARDUR/TORG Á KRINGLUSTÉTT
- GATA
- NÚVERANDI HÚS

Fyrirvari

Á uppdætti er sýnd framtíðarsýn um mögulega uppbyggingu Kringlureits. Sýndar eru byggingar sem ná út fyrir núverandi lóðir og á stöðum þar sem nú eru kvaðir um lagnir. Byggingarlínur meðfram götum getu einnig hljóðrast vegna gatna, stíga og lagna í jörðu. Nýjar umferðartengingar við stofnbrautir og breytingar á núverandi tengingum eru háðar samþykki veghaldara. Allar núverandi kvaðir og lóðamörk hverfisins eru í fullu gildi þangað til um annað semst við kvaðarhafa og lóðareigendur.

KANON ARKITEKTAR
 Laugavegi 26 • 101 Reykjavík • sími 512 4200 • kanon@kanon.is • www.kanon.is

KRINGLUSVÆÐI

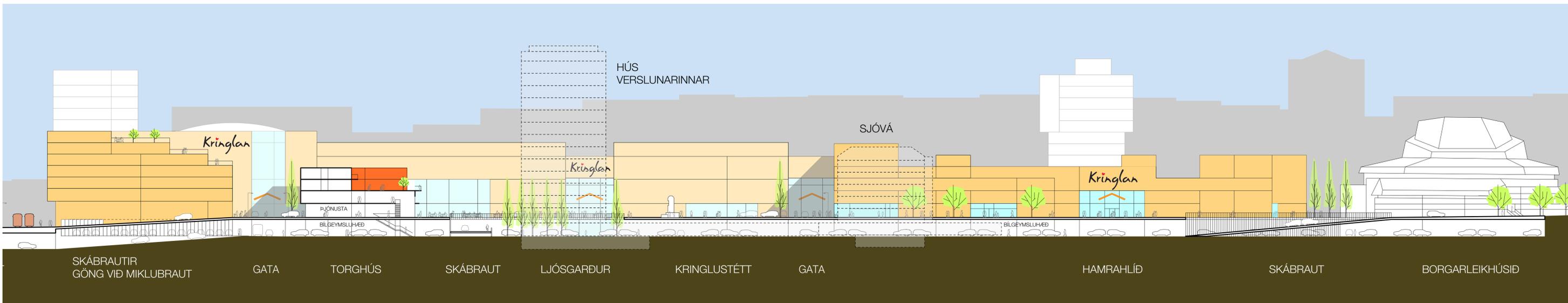
TILLAGA AÐ RAMMASKIPULAGI

efni: SKÝRINGARUPPDÁTTUR
 MÖGULEG UPPBYGGING

mkv.:	1: 1000	teikn. nr.:	teikn. nr.:	rýni:	HB	HB	dags.:	31.5.2018
verknr.:	17-20	teikn. nr.:	17-20-30002	útgáfa:	1	1	sjáðst breytt:	31.5.2018
bls.:	2	skrá:	17-20 REF RAMMASKIPULAG.vwx					



SNID A-A MÆLIKVARÐI 1: 500



SNID B-B MÆLIKVARÐI 1: 500



SNID A-A MÆLIKVARÐI 1: 1000

Fyrirvari
 Á uppdrætti er sýnd framtíðarsýn um mögulega uppbyggingu Kringlureits. Sýndar eru byggingar sem ná út fyrir núverandi lóðir og á stöðum þar sem nú eru kvaðir um lagnir. Byggingarlínur meðfram götum gætu einnig hlíðrast vegna gatna, stíga og lagna í jörðu. Nýjar umferðartengingar við stofnbrautir og breytingar á núverandi tengingum eru háðar samþykki veghaldara. Allar núverandi kvaðir og lóðamörk hverfisins eru í fullu gildi þangað til um annað semst við kvaðarhafa og lóðareigendur.