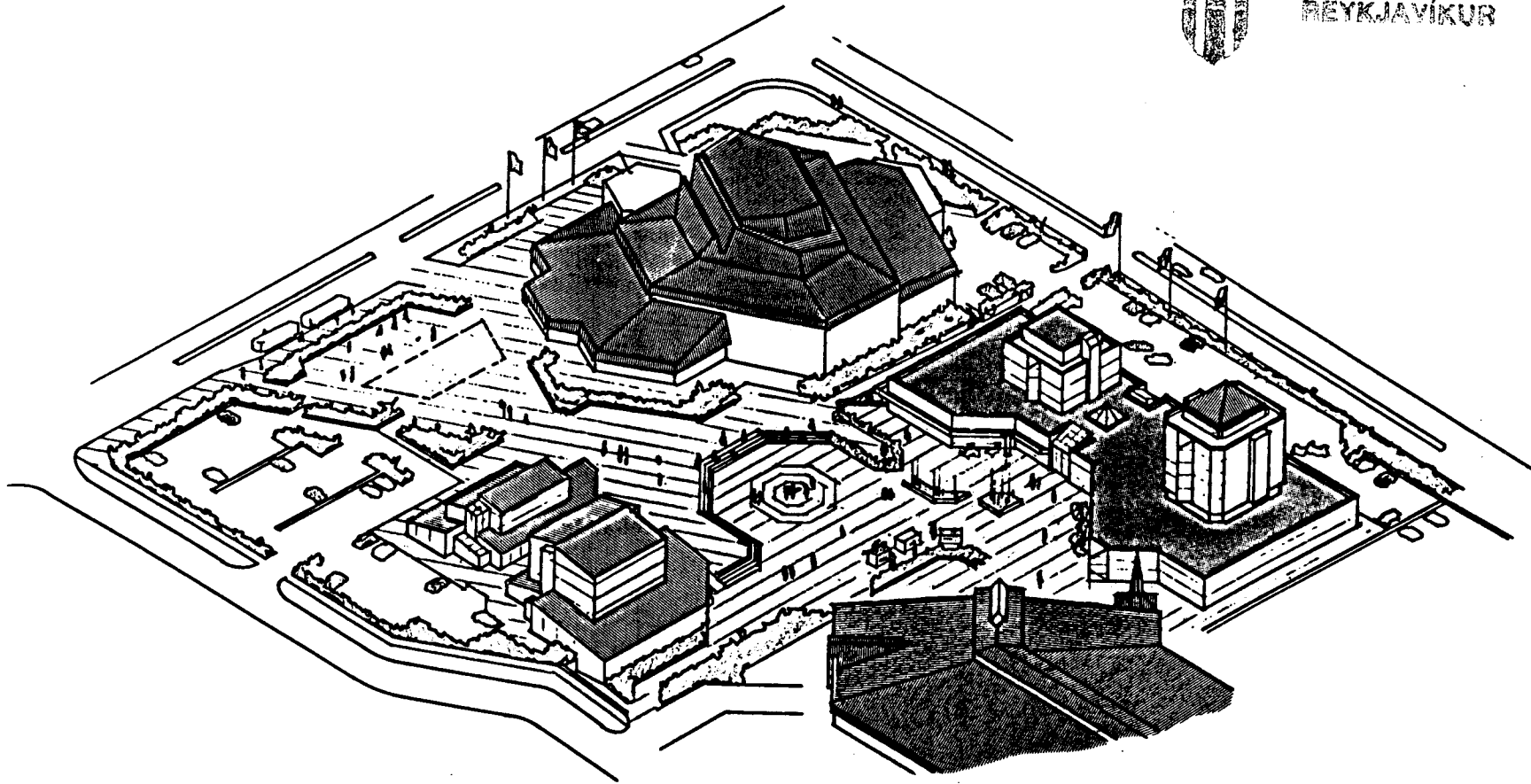


128.1



BORGARSKIPULAG
REYKJAVÍKUR



kringla

gisli halldórs

deiliskipulag

undsson arkitektar fai

KRINGLAN.

DEILISKIPULAG AD NÝJUM MIÐBÆ.

HÖFUNDAR:

TEIKNISTOFAN H.F. ÁRMÓLA 6.

HALLDÓR GUDMUNDSSON ARKITEKT.

GÍSLI HALLDÓRSSON ARKITEKT.

SAMSTARF:

BJARNI SMÆBJÖRNSSON ARKITEKT.

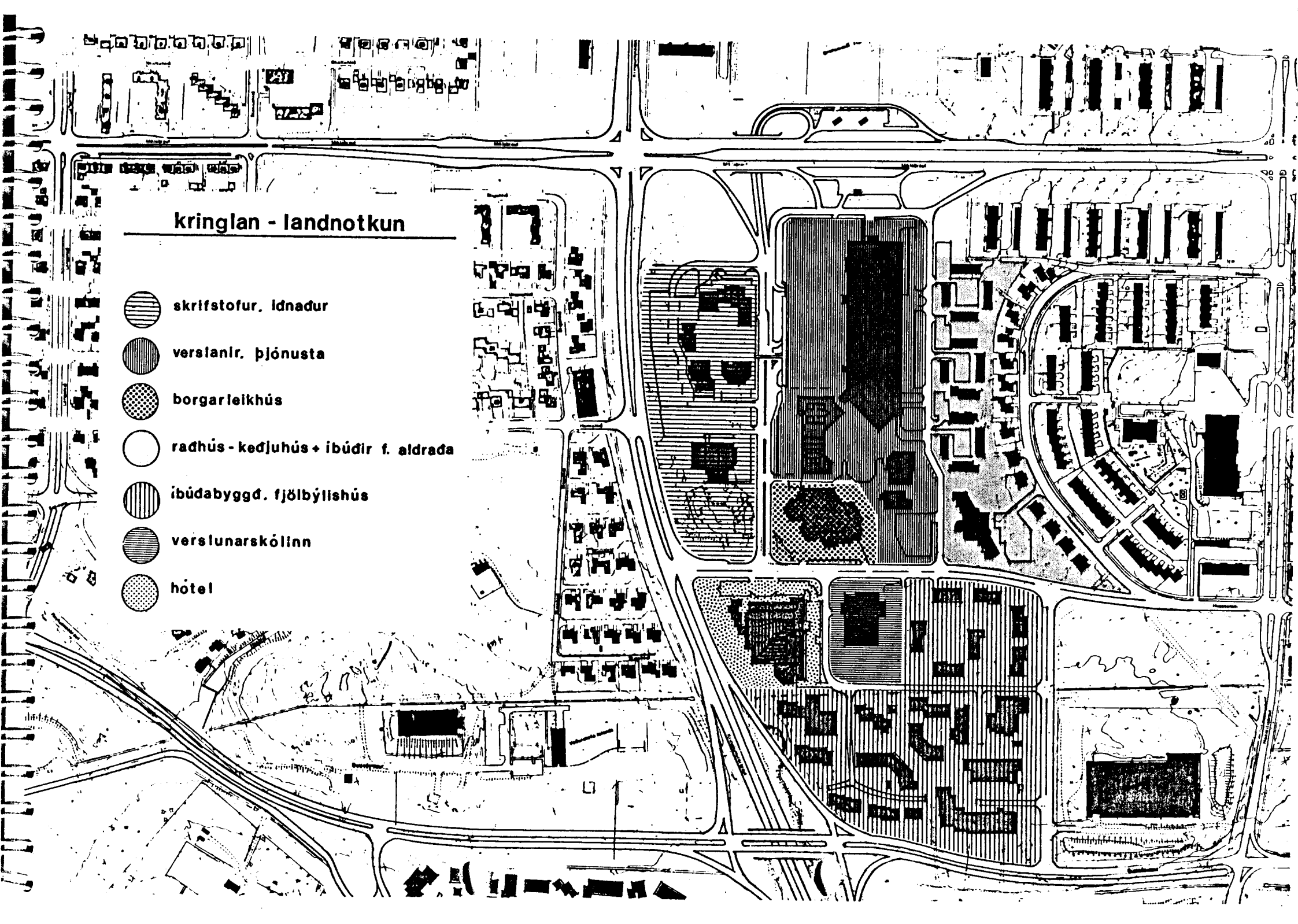
IVON STEFÁN CILIA ARKITEKT.

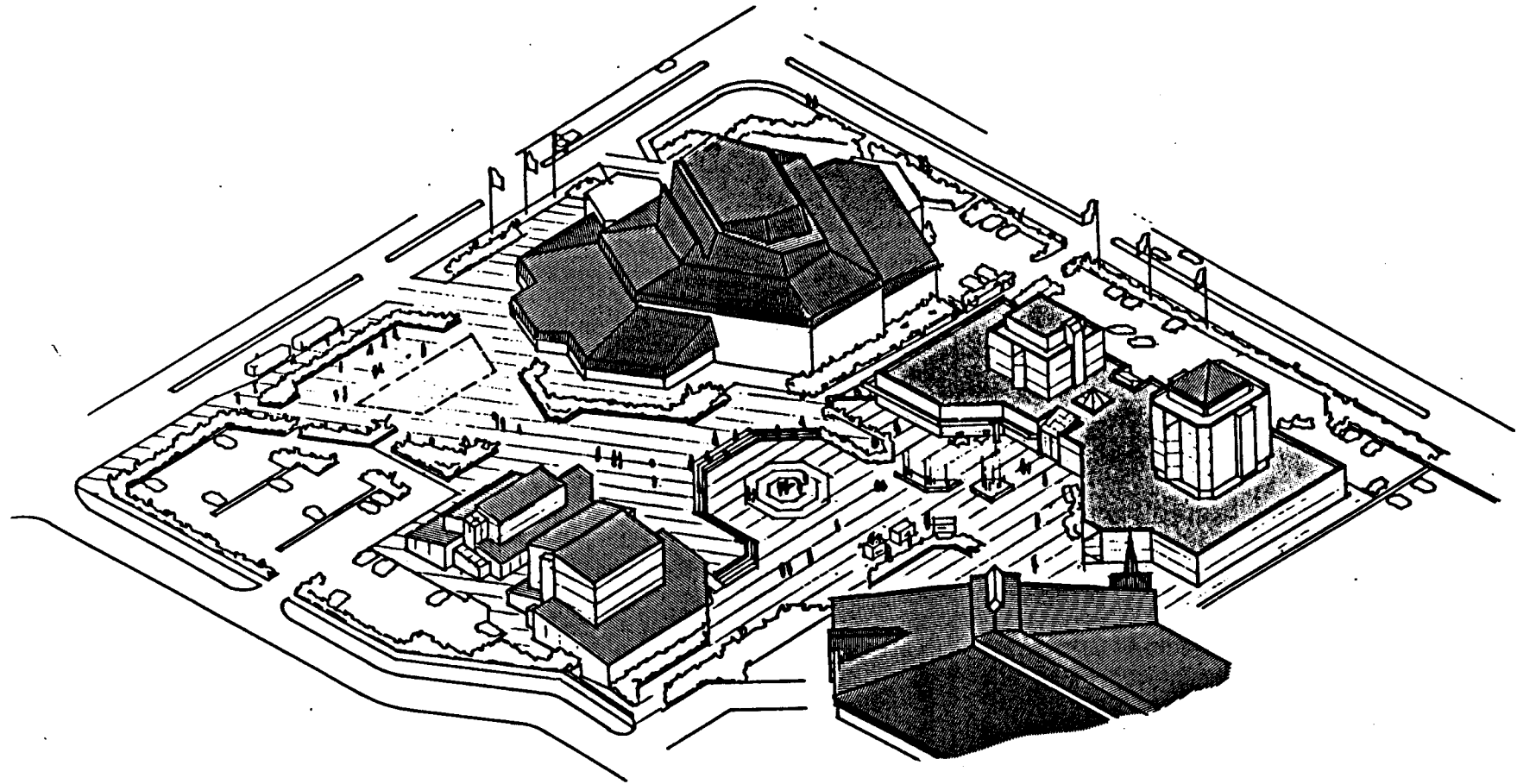
RAGNAR BIRGISSON ARKITEKT.

<u>EFNISYFIRLIT</u>	<u>BLS.</u>
LANDNOTKUN	3.
FORSÖGN	5 - 8.
UPPDRETTIR	9 - 10.
GÓLFFERMETRAR EINSTAKRA BYGGINGA	11 - 24.
ÍBÚDABYGGD VID KRINGLUNA	25 - 32.
FJÖLBÝLISHÚS VID OFANLEITI	33 - 38.
BIFREIDASTÆDI OG UMFERD	39 - 44.

kringlan - landnotkun

-  skrifstofur, iðnaður
-  verslanir, þjónusta
-  borgarleikhús
-  radhús - keðjuhús + íbúdir f. aldara
-  íbúdayggð, fjölbýlihus
-  verslunarskólinn
-  hótél





loftmynd úr norðaustri

Verslunarhverfið Kringlan.

Á árunum 1970 - 1980 var unnið að skipulagsvinnu við nýtt verslunarhverfi í Kringlumýri. Var þá talið að á næstu árum yrði vöntun á verslunarrými samkvæmt aðalskipulagi fyrir árin 1962 - 1983.

Á fundi borgarstjórnar 6.mars 1980 var samþykkt svohljóðandi tillaga skipulagsnefndar:

" Þá leggur skipulagsnefnd til, að hið fyrsta verið hafist handa við að endurmeta forsendur fyrir núverandi landnotkun og skipulagi Nýs miðbæjar við Kringlumýri og gerðar tillögur um hugsanlegar byggingar í kjölfar þess."

Á fundi skipulagsnefndar þann 10.mars 1982, fól skipulagsnefndin Borgarskipulagi að undirbúa gerð forsagnar fyrir endurskoðað skipulag 1.áfangi Nýs miðbæjar við Kringlumýrabraut.

Síðan þessi samþykkt var gerð, hefur verið unnið að gerð deiliskipulags á þessu svæði, í samræmi við forsögn Borgarskipulagsins. En hún fólst einkum í því, að draga úr verslunarrými en fjölga til muna íbúðum á svæðinu.

Verslunarsvæðið hefur hlotið nafnið Kringlan, og er umlukt samnefndri götu á þrjá vegu, en að sunnan er Listabraut, sem Borgarleikhúsið stendur við. Austan Kringlunnar eru íbúðarhús og V.R.-húsið, sem byggt var fyrir eftirlaunafólk Verslunarmannafélags Reykjavíkur. Vestan Kringlunnar eru skrifstofuhús og prentsmíðja Morgunblaðsins.

Sunnan Listabrautar er hús Verslunarskólans, væntanlegt hótél og fjölbýlishús.

Tvö hús munu setja mestan svip á Kringluna, en það er Borgarleikhúsið og hús Hagkaups.

Borgarleikhúsið er staðsett við Listabraut, stendur það mjög sjálfstætt svo útlit hússins njóti sín, en það einkennist fyrst og fremst af gleiðhyrtri grunnmynd og mikilli þakgerð.

Norðan við leikhúsið er rúmgott torg, sem gert er ráð fyrir að verði uppbyggt að nokkru sem útileiksvæði, svo hægt verði á hátíðarstund að tengja leikstarfsemi Borgarleikhússins útisvæðinu.

Hús Hagkaups verður mjög áberandi í Kringlunni, vegna umfangs hússins og þeirri miklu starfsemi, sem þar á að fara fram undir einu þaki, þar verða tugir verslana með yfirbyggðar göngugötur og torg.

Skipulagstillaga.

Seinni hluta árs 1982, var Teiknistofunni h.f. Ármúla 6, falið að gera skipulagsupprætti að verslunarhverfinu í Kringlu og íbúðarbyggingum, sem þar átti að skipuleggja.

Skyldi skipulagið taka mið af forsendum borgarskipulagsins og þeim fylgt með tilliti til nýtingar lands og skiptingu milli verslunarrýmis og íbúða. Auk þess sem ákveðið var áður, að borgarleikhúsið og Verslunarskólinn risu á þessu svæði.

Við gerð skipulagsuppráttarins sem lagður var fram á árinu 1983 var forsendunum fylgt, eins og hægt var og verulegur hluti af skipulaginu þá samþykkt, en jafnframt ákveðið að halda áfram endanlegri skipulagningu og taka tillit til vissra breytinga, sem fram höfðu komið í skipulagsnefnd Reykjavíkur, svo og óskum einstakra lóðarhafa, sem þá höfðu fengið úthlutað lóðum á þessu svæði.

Breytingar á skipulagstillögu.

Helstu breytingar sem gerðar voru á skipulagi Kringlu, síðan fyrstu tillögur voru lagðar fram eru eftirfarand:

- ✓ 1. Hagkaup yfirtók byggingu allra smáverslana og IKEA flutti úr fyrirhuguðum byggingum Hagkaups yfir í Hús verslunarinnar, vestan Kringlu. Við þessa breytingu óskaði Hagkaup eftir því að byggja allt húsrýmið í einni byggingu, sem var samþykkt. Við það féll verslunartorgið niður og eftir varð eitt torg við Borgarleikhúsið.
- ✓ 2. V.R. fékk leyfi til að byggja nokkru stærra hús fyrir aldraða, en upphaflega var gert ráð fyrir af Borgarskipulaginu.

3. Væntanlegt hótél hefur verið flutt af verslunarsvæðinu, og á óráðstafað svæði sunnan Listabrautar. Í stað hótels hefur nú verið staðsett austan Borgarleikhúss útibú frá Landsbanka Íslands og Borgarbókasafn.
4. Þar sem gert var ráð fyrir Borgarbókasafni, hefur nú verið úthlutað lóð fyrir prentsmiðju, bakarí og kvikmyndahús.

Með þessum breytingum hefur Borgarskipulagið samþykkt skipulagið í heild.

Íbúðarbyggð sunnan Listabrautar.

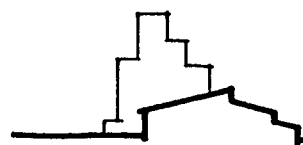
Samþykkt var, samkvæmt forsögn Borgarskipulags, að byggja fjölbýlishús á reitnum, sem takmarkast af Ofanleiti, Efstaleiti, Listabraut, (áður Háaleiti) og lóð Verslunarskólans að vestan.

Stærð reitsins er um 16.630 m².

Húsin eru 3 og 4-hæðir, með misstórum íbúðum, eða frá tveimur til 5 herbergjum ásamt baði og eldhúsi.

Við húsin er sem svarar 1½ bifreiðastæði fyrir hverja íbúð. Er þeim komið fyrir á opnum stæðum í bílskúrum og bifreiðageymslu.

Hér á eftir er greint frá skipulagsskilmálum, sem byggjendum var skylt að fara eftir við byggingu 96 íbúða sem ákveðið var að reisa á reitnum og eru nú að mestu fullgerðar.



gólffermetrar einstakra bygginga

Listabraut nr. 1.

Borgarleikhúsið.

Borgarleikhúsið er staðsett við fyrirhugað torg norðan Háaleitis, sunnanvert við væntanlega félagsmiðstöð og bókasafn. Í leikhúsbyggingunni eru tveir salir hvor með sitt leiksvið. Stærri salurinn er með einu hallandi gólfi og tekur 540 manns í sæti. Minni salurinn, sem tekur 170-270 manns í sæti. Anddyri og aðalinngangur leikhúsgesta er í suðausturhorni byggingarinnar við torgið. Þar er einnig aðgangur úr bílageymslu í kjallara hússins.

Í stofnskrá fyrir Borgarleikhúsið er gert ráð fyrir því, að Reykjavíkurborg noti húsið undir ráðstefnur og fundi á vegum borgarinnar utan venjulegs leiktímabils.

Í húsinu má koma fyrir 6 til 7 misstórum fundar- og ráðstefnusölum, sem gætu tekið frá 55 til 520 manns í sæti.

Ytra útlit hússins mun einkennast af tvennu öðru fremur: Gleiðhryntri grunnmynd og mikilli þakgerð. Veggir eru steinsteyptir en ópússaðir og þakið klætt prófíleruðu áli.

Samanlagður gólfflötur allra hæða er 10.407 m², og er þar meðtalið veitingasalur og bílageymsla í kjallara. Samanlagt rúmtak hússins er 58.426 m³, og er þar meðtalið bílageymsla í kjallara og allt ónotað þakrými. Bílageymsla og annað rými, sem ekki reiknast með í nýtingu lóðar er um 1.200 m².

Lóðarstærð ca. 9.500 m².

Lóðarnýting um $\frac{9.207}{9.500} = \underline{\underline{0,97}}$

Það skal tekið fram, að torg og götur eru á alla vegu við leikhúsið, svo nýtingin er í raun ekki eins há og virðist, þegar aðeins nettó lóð er reiknuð í nýtingarhlutfalli.

Bifreiðastæði í kjallara og á lóð rúma 112 bifreiðar.

Kringlan nr. 1.

Árvakur h.f.

Lóðarstærð að byggingarlínu við Kringlumýrarbraut 13.520 m².

Í húsinu verður prentsmiðja Morgunblaðsins, skrifstofur og fréttu-og blaðamenn.

Gólffermetrar:

Prentsmiðjan er	2.693 m ²	
Skrifstofuhús verður um	<u>6.257 "</u>	8.950 m ²

Nýting $\frac{8.950}{13.530} =$ Nýtingarhlutfall $= \underline{\underline{0,66}}$

Bifreiðastæðapörf:

Skrifstofur	$\frac{6.257}{50} =$	125 stæði.
Prentsmiðja	$\frac{2.000}{100} =$	20 "
Öll bifreiðastæði eru á lóðinni.		<u><u>145 stæði.</u></u>

Kringlan nr. 3.

Verslanir og skrifstofuhús (Óráðstafað).

Reiknað er með að húsið verði:

4-6 hæðir, með verslunarrými eða annari þjónustu á 1.hæð, en skrifstofur á efri hæðum.

Gólffermetrar:

Reiknað er með að gólfhlötur verði samtals 2.500 m²

Lóðarstærð að byggingarlínu við Kringlumýrarbraut er um 2.805 m²

$$\text{Nýting lóðar} \quad \frac{2.500}{2.805} = \underline{\underline{0,89}}$$

$$\text{Bifreiðastæðapörf} \quad \frac{2.500}{50} = \underline{\underline{50 \text{ stæði.}}}$$

Öll bifreiðastæði eru á lóðinni.

Kringlan nr. 4.

Fjölmiðlun.

Húsið verður kjallari og 6.hæðir, sambyggt við Ísafoldarprentsmiðju og Nýja kökuhúsið, eins og áður segir.

Bifreiðageymslur í kjallara 1.772 m²

Gólffermetrar:

1.hæð	1.079 m ²
2.hæð	1.108 "
3.hæð	274 "
4.hæð	274 "
5.hæð	129 "

Samtals. 2.864 m²

Lóðarstærð er um 2.905 m².

Bifreiðastæðapörf $\frac{2864}{50} =$ 57 stæði.

Í kjallara hússins verða 51 bifreiðastæði, en 18 stæði á lóð hússins.
Samtals 69 bifreiðastæði.

Lóðarnýting $\frac{2864}{2905} =$ 0,98

Kringlan nr. 5.

Sjóvátryggingarfélag Íslands.

Húsið er reiknað fyrir starfsemi Sjóvátryggingarfélagsins,
4-6 hæðir.

Á 1.hæð er reiknað með afgreiðslu, en á efri hæðum skrif-
stofurými.

Gólffermetrar:

Samanlagðir gólffermetrar 2.500 m²

Bifreiðastæði:

Bifreiðastæðapörf er $\frac{2.500}{50} = \underline{\underline{50 \text{ stæði.}}}$

Á lóðinni eru 13 bifreiðastæði, en í kjallara
hússins 37 stæði.

Lóðarstærð er um 2.135 m².

Nýting lóðar er $\frac{2.500}{2.135} = \underline{\underline{1,17}}$

Kringlan nr. 6.

Ísafoldarprentsmiðjan - Nýja kökuhúsið.

Ísafoldarprentsmiðjan og Nýja kökuhúsið fengu úthlutað sameiginlegri lóð við Leikhústorg og skyldu þessi fyrirtæki byggja í tengslum við fyrirtækið Fjölmiðlun, sem einnig fékk lóðarúthlutun við torgið, vestan Hagkaups.

Eru þetta tvö hús, samtengd með glergangi, 6-9 hæðir með kjallara, sem að nokkru er gerður fyrir bifreiðastæði.

Bifreiðageymslur í kjallara	<u>4.543 m²</u>
Gólffermetrar:	
Kjallari, iðnaður	1.374 m ²
1.hæð	1.941 "
2.hæð	1.850 "
3.hæð	310 "
4.hæð	310 "
5.hæð	310 "
6.hæð	310 "
7.hæð	310 "
8.hæð	310 "
Turn	270 "
	<u>Samtals</u> <u>7.295 m²</u>

Bifreiðastæði:

$$\text{Bifreiðastæðapörf er } \frac{7295}{50} = \underline{\underline{146 \text{ stæði.}}}$$

Bifreiðastæði verða að hluta til í kjallara, á tveimur hæðum, 82 og 76 stæði, samtals 158 stæði, en á lóð hússins verða 47 bifreiðastæði.

$$\text{Lóðarnýting er } \frac{7295}{3470} = \underline{\underline{2,10}}$$

Kringlan nr. 7.

Hús verslunarinnar.

Lokið er við að byggja 8.000 gólffermetra. Er húsið notað fyrir almennar skrifstofur, verslanir, banka og veitingasölu.

Gert er ráð fyrir að byggt verði 1-3. hæða bygging við húsið að vestan og myndast þá lítið torg sunnan við húsið, eins og hugsað var í upphafi.

Gólffermetrar:

Pegar eru byggðir	8.000 m ²
Viðbygging 1-3. hæð	2.700 "
	<hr/>
	10.700 m ²
	<hr/> <hr/>

Bifreiðastæðapörf: $\frac{10.700}{50} = 214$ bifreiðastæði.

Í kjallara hússins er rými fyrir um 127 bifreiðastæði. Nú þegar hafa verið gerð bifreiðastæði vestan við húsið til bráða-byrgða. Þegar húsið verður fullbyggt þarf að gera stæði norðan við það fyrir 87 bifreiðar.

Á s.l. ári leyfði borgarráð að IKEA innréttaði kjallara hússins fyrir verslun.

Meðan það leyfi er í gildi hverfa bifreiðastæðin með öllu úr kjallara hússins og verður nokkur vandkvæði á að leysa þá þörf, meðan kjallarinn er nýttur sem verslunarrými. Ef húsrýmið í kjallara verður notað til frambúðar sem verslunarrými, eftir að viðbótarbygging hefur risið, verður ekki hjá því komist, að byggja bílageymslu undir nýbyggingunni, svo rými verði fyrir samtals 214 bifreiðastæði.

Kringlan nr.8.

Stórmarkaður Hagkaups.

Stórmarkaður Hagkaups, skiptist í tvo hluta, norður og suðurhús. Í norðurhúsinu eru allar verslanir, sem Hagkaup munu reka, en í suðurhúsinu eru fjölverslanir með yfirbyggðum götum. Þann hluta hússins hefur Hagkaup selt til einstakra fyrirtækja, sem munu svo reka þar sjálfstæðar verslanir, sem eina heild.

Allt húsið er 28.000 m².

Gólffermetrar:

Norðurhús Hagkaups.

1.hæð, verslun og vörumóttaka	3.600	m ²
2.hæð, fjölverslun Hagkaups	3.600	"
3.hæð, skrifstofur og aðstaða starfsfólks	2.400	"

Fjölverslanir í suðurhúsi.

1.hæð, vörumóttaka, geymslur og verslanir	8.400	"
2.hæð, fjölverslanir og göngugötur	8.400	"
3.hæð, verslanir, skrifstofur og aðstaða fyrir starfsfólk	1.600	"

Samtals. 28.000 m²

Lóðarstærð er um 34.400 m².

Bifreiðastæði:

Samkvæmt reglum byggingarnefndar ætti fjöldi
bifreiðastæða að vera

$$\frac{28.000}{50} = 560 \text{ stæði.}$$

Ákvæðið er að bifreiðageymsla verði byggð við húsíð, sem verður 2½ hæð, og mun rúma 1.150 bifreiðar í stæðum, en auk þess eru um 100 stæði á lóðinni. Svarar það til þess að eitt bifreiðastæði sé fyrir 22,4 m² af gólfrými í verslunarhúsinu. Er þá reiknað með geymslum og göngugötum, sem mættu dragast frá, samkvæmt reglum byggingarnefndar.

Nýting lóðar er $\frac{28.000}{34.400} = \underline{\underline{0.81}}$

Kringlan nr. 10.

Borgarbókasafn.

Borgarbókasafn er staðsett austan Borgarleikhússins og er ráðgert að það standi á sameiginlegri lóð með Landsbanka Íslands.

Grunnflötur hússins verður um 1.000 m². en hinar þrjár hæðir verða minni.

Gólfmetrar:

Kjallari	1.000	m ²
1.hæð	1.000	"
Efri hæðir 1.hæðar (Svalir)	350	"
2.hæð	350	"
3.hæð	350	"
4.hæð	350	"
	<hr/>	
Samtals	3.400	m ²
	=====	

Í kjallara hússins eru 6 bifreiðastæði, rými fyrir afgreiðslu í bóka-bíla og geymslur fyrir bækur. Rými þetta er um 850 m². sem ekki þarf að reikna bifreiðastæði fyrir.

Lóðarstærð Borgarbókasafnsins og Landsbankans er um 5.550 m².
Bifreiðastæðapörf verður þá:

$$\frac{2.550}{50} = 51 \text{ bifreiðastæði.}$$

Af þeim eru 6 í kjallara eins og áður er sagt, en 45 þeirra eru við húsið.

Kringlan nr. 12.

Útibú Landsbanka Íslands.

Bygging Landsbankans er staðsett sunnan við Borgarbókasafnið og stendur á sameiginlegri lóð. Húsið verður 3 hæðir og kjallari 600 m² að grunnfleti, en efri hæðir minni.

Gólffermetrar:

Kjallari	600	m ²
1.hæð	600	"
2.hæð	300	"
3.hæð	300	"
	<hr/>	
Samtals.	1.800	m ²
	<hr/>	

Í kjallara hússins er geymslurými um 300 m² sem ekki þarf að reikna bifreiðastæðapörf fyrir.

Bifreiðastæðapörf:

$$\frac{1.500}{50} = 30 \text{ bifreiðastæði.}$$

Öll bifreiðastæði verða á lóð bankans.

Lóðarstærð:

Lóð bankans og Borgarbókasafnsins verður um 5.550 m².

Samkvæmt því verður lóðarnýting

$$\frac{4.050}{5.550} = \underline{\underline{0,73}}$$

Bifreiðastæði, geymslur og rými fyrir bókabíla er ekki reiknað með við útreikning á nýtingarhlutfalli.

Hvassaleiti nr. 56 og 58.

V.R.-húsið.

Verzlunarmannafélag Reykjavíkur lét reisa á þessari lóð íbúðir fyrir lífeyrissjóðsfélaga.

Húsið stendur við Kringlu, en innkeyrsla er frá Hvassaleiti.

Húsið er 7 hæðir og kjallari. Í húsinu eru 60 íbúðir með þjónustuaðstöðu á 1.hæð. Er það nokkuð stærra en ráðgert var í upphafi.

Á lóðinni er gert ráð fyrir 1 bifreiðastæði fyrir hverja íbúð.

Lóðarstærð er um 7.635 m².

Samanlagður gólffermetrafjöldi er á öllum hæðum 7.909 m².

Nýting lóðar er $\frac{7.909}{7.635} = \underline{\underline{1,04}}$

Bifreiðastæði á lóðinni eru 60 að tölu.

Lóðarnýting innan Kringlu.

Verslunarsvæðið er allt innan Kringlu, sem liggur í U-formi frá Listabraut.
Lóðarstærð milli gangbrauta með torgi og bifreiðastæðum er um 65.026 m².

Á svæðinu eru eftirtaldar byggingar og gólffermetrar þeirra verða um:

Listabraut nr. 1,	Borgarleikhús	9.207	m ²
Kringla nr. 4,	Fjölmiðlun	2.864	"
Kringla nr. 6,	Ísafold og Nýja kökhusið	7.295	"
Kringla nr. 8,	Hagkaup og sérværslanir	28.000	"
Kringla nr. 10,	Borgarbókasafnið	2.550	"
Kringla nr. 12,	Landsbankinn	1.500	"

51.416 m²

$$\text{Lóðarnýting} \quad \frac{51.416}{65026} = \frac{0,79}{\text{-----}}$$

Þessi nýting verður að teljast mjög góð og er aðeins lægri en gert var ráð fyrir í upphafi.