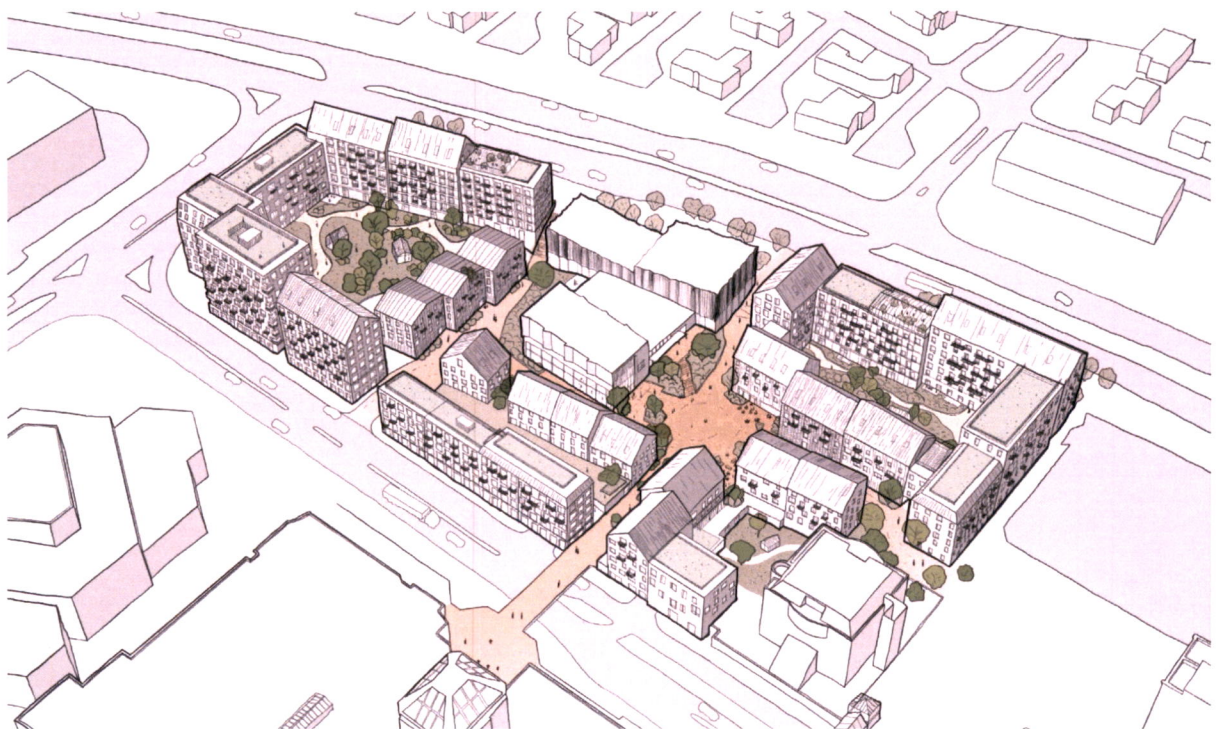


# Kringlusvæði 1.áfangi deiliskipulag

Breyting á deiliskipulagi

Greinargerð og skilmálar



**REITIR**  
FASTEIGNAFÉLAG

## Ráðgjafar

Henning Larsen /THG  
VSÓ  
COWI  
Vatnaskil  
Verkís  
Lendager  
Örugg

Greinargerð 05.02.2025  
Breyting B1 15.09.2025  
Breyting B2 10.03.2026



## Útgáfuskrá greinargerðar

Í töflunni hér að neðan er yfirlit yfir útgáfur greinargerðar og helstu breytingar sem gerðar hafa verið á skipulagsgögnum á mismunandi stigum vinnunnar.

| Útgáfa | Dagsetning | Lýsing breytinga                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--------|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| B0     | 05.02.2025 | Greinargerð unnin samhliða vinnslutillögu deiliskipulags.                                                                                                                                                                                                                        |
| B1     | 15.09.2025 | Greinargerð uppfærð eftir auglýsingaferli, gerðar minniháttar breytingar á greinargerð og skýringargögnum, og skipulagsuppráttum                                                                                                                                                 |
| B2     | 10.03.2026 | Greinargerð uppfærð eftir athugasemdir Reykjavíkurborgar og Skipulagsstofnunar. Bætt við köflum 1.1.1 og 1.1.2, ákvæði í kafla 4.6 uppfært og skýring á áfangaskiptingu bætt við í kafla 3.16. Gerðar minniháttar skýringar í hönnunarhandbók. Skipulagsupprættir eru óbreyttir. |

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í

umhverfis- og skipulagsráði þann 15. október

2025 og í borgarráði þann 6. nóvember 2025.

Tillagan var auglýst frá 25. apríl 2025 með athugasemdafresti til 24. júní 2025.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 9. apríl 2026



## Efnisyfirlit

|         |                                                                                                                  |    |
|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1.      | Greinargerð .....                                                                                                | 6  |
| 1.1     | Inngangur .....                                                                                                  | 6  |
| 1.1.1.  | Skipulagsgögn og skýringargögn .....                                                                             | 6  |
| 1.1.2.  | Forsendugögn og greiningar .....                                                                                 | 6  |
| 1.2     | Aðdragandi .....                                                                                                 | 7  |
| 1.3     | Fyrirliggjandi skipulagsáætlanir .....                                                                           | 7  |
| 1.3.1.  | Svæðisskipulag .....                                                                                             | 7  |
| 1.3.2.  | Aðalskipulag .....                                                                                               | 7  |
| 1.3.3.  | Rammaskipulag .....                                                                                              | 7  |
| 1.3.4.  | Deiliskipulag .....                                                                                              | 8  |
| 1.3.5.  | Samningsmarkmið Reykjavíkurborgar .....                                                                          | 8  |
| 1.4     | Kynning og samráð .....                                                                                          | 8  |
| 1.4.1.  | Samráð á rammaskipulagsstigi og deiliskipulagsgerð .....                                                         | 8  |
| 1.4.2.  | Kynning og samráð vegna deiliskipulagsbreytingar .....                                                           | 8  |
| 1.4.3.  | BREEAM Communities vottun .....                                                                                  | 9  |
| 1.4.4.  | Yfirlit yfir ráðgjafa .....                                                                                      | 9  |
| 1.5     | Skipulagsvæðið .....                                                                                             | 9  |
| 1.5.1.  | Afmörkun skipulagsvæðis .....                                                                                    | 9  |
| 1.5.2.  | Umhverfi skipulagssvæðis .....                                                                                   | 9  |
| 1.5.3.  | Núverandi byggingar á deiliskipulagssvæði 1. áfanga .....                                                        | 9  |
| 1.5.4.  | Umferð, almenningssamgöngur og aðkoma .....                                                                      | 9  |
| 1.5.5.  | Ferðavenjuáætlun, ferðavenjur .....                                                                              | 10 |
| 1.5.6.  | Núverandi bílastæði á Kringlusvæði .....                                                                         | 10 |
| 1.5.7.  | Jarðvegur og grunnur .....                                                                                       | 10 |
| 1.5.8.  | Mengun í jarðvegi .....                                                                                          | 10 |
| 1.6     | Saga og verndarákvæði .....                                                                                      | 11 |
| 1.6.1.  | Saga uppbyggingar og skipulags .....                                                                             | 11 |
| 1.6.2.  | Húsakönnun og varðveislumat .....                                                                                | 11 |
| 1.6.3.  | Fornleifar .....                                                                                                 | 11 |
| 1.7     | Veitur – lagnir – kvaðir .....                                                                                   | 11 |
| 1.7.1.  | Veitur og lagnir .....                                                                                           | 11 |
| 1.7.2.  | Núverandi kvaðir .....                                                                                           | 12 |
| 1.8     | Grunnvatn, ofanvatnslausnir og flóðamat .....                                                                    | 12 |
| 1.9     | Breytingar á lóð og lóðarmörkum .....                                                                            | 13 |
| 1.10    | Vistkerfisbreytingar .....                                                                                       | 13 |
| 1.11    | Mat á innbyggðu kolefni .....                                                                                    | 13 |
| 1.12    | Endurnýting, endurvinnsla og förgun .....                                                                        | 14 |
| 1.13    | Meðhöndlun vatns .....                                                                                           | 14 |
| 1.13.1. | Vatnsnotkun .....                                                                                                | 14 |
| 1.14    | Orkunotkun .....                                                                                                 | 14 |
| 2.      | Meginmarkmið .....                                                                                               | 15 |
| 3.      | Lýsing tillögu að deiliskipulagsbreytingu – byggðarmynstur, borgarrými og gæði byggðar, samgöngur og lóðamál ... | 15 |
| 3.1     | Skipulagshugmynd Kringlusvæðis og deiliskipulagsbreyting 1. áfanga .....                                         | 15 |
| 3.2     | Byggðarmynstur – uppbyggingarreitir og borgarrými .....                                                          | 16 |
| 3.3     | Gróður og vistlegt yfirbragð .....                                                                               | 16 |
| 3.4     | Blágrænar ofanvatnslausnir .....                                                                                 | 17 |



|         |                                                                       |    |
|---------|-----------------------------------------------------------------------|----|
| 3.5     | Dagsbirtuskilyrði og skuggavarp .....                                 | 17 |
| 3.6     | Hljóðvist almennt .....                                               | 17 |
| 3.7     | Blönduð byggð íbúðarhúsnæðis og atvinnustarfsemi .....                | 18 |
| 3.8     | Umferð og aðkomur .....                                               | 19 |
| 3.9     | Bíla- og hjólastæði .....                                             | 19 |
| 3.10    | Brunavarnir .....                                                     | 19 |
| 3.11    | List í almenningssými .....                                           | 20 |
| 3.12    | Nýjar lóðir og breyting lóðarmörk .....                               | 20 |
| 3.13    | Breytingar á núverandi byggingum og kvóðum .....                      | 20 |
| 3.14    | Ný göngubrú yfir Kringlugötu .....                                    | 20 |
| 3.15    | Breytingar á veitulögnum og dreifistöðvum .....                       | 20 |
| 3.16    | Tenging skipulagssvæðis við aðliggjandi áfanga rammaskipulags .....   | 20 |
| 4.      | ALMENNIR SKILMÁLAR .....                                              | 21 |
| 4.1     | Almennt .....                                                         | 21 |
| 4.2     | Hönnun mannvirkja .....                                               | 21 |
| 4.3     | Mæliblöd og hæðarblöd .....                                           | 22 |
| 4.4     | Byggingarreitir og áherslur uppbyggingar .....                        | 22 |
| 4.4.1.  | Byggingarreitir .....                                                 | 22 |
| 4.4.2.  | Áherslur innan lóða skipulagssvæðis .....                             | 22 |
| 4.5     | Húshæðir, þök og hæðarkótar .....                                     | 23 |
| 4.6     | Hámarksstærð byggðar innan uppbyggingarreita .....                    | 23 |
| 4.7     | Svalir, svalagangar og sérafnotahutar og kantsónur .....              | 23 |
| 4.8     | Götuþæð og virkar götuhliðar .....                                    | 24 |
| 4.9     | Aðkoma, inngangar í byggingar og inngarðgarða .....                   | 24 |
| 4.9.1.  | Aðkoma innganga frá götuþæð að efri hæðum .....                       | 24 |
| 4.9.2.  | Aðgengi í bílajakallara .....                                         | 24 |
| 4.10    | Útlit, yfirbragð og efnisval bygginga .....                           | 24 |
| 4.11    | Útlit, yfirbragð og frágangur garðsvæða innan uppbyggingarreita ..... | 25 |
| 4.12    | Yfirborð, gróður og götugögn í göturými .....                         | 25 |
| 4.13    | Lýsing í götu- og almenningssými .....                                | 25 |
| 4.14    | Skilti .....                                                          | 26 |
| 4.15    | Íbúðir .....                                                          | 26 |
| 4.16    | Bílastæði .....                                                       | 27 |
| 4.17    | Hjólastæði .....                                                      | 27 |
| 4.18    | Bruna- og öryggismál .....                                            | 27 |
| 4.18.1. | Bruna- og öryggismál - bílajakallara og geymslur .....                | 27 |
| 4.19    | Hljóðvist .....                                                       | 28 |
| 4.20    | Blágrænar ofanvatnslausnir .....                                      | 28 |
| 4.21    | Úrgangslausnir – geymsla og flokkun sorps .....                       | 29 |
| 4.22    | Löftgæði og löftræsing .....                                          | 29 |
| 4.22.1. | Löftgæði á skipulagssvæði almennt .....                               | 29 |
| 4.22.2. | Löftgæði og löftræsing í bíla- og geymslurýmum í kjallara .....       | 29 |
| 4.22.3. | Löftræsing íbúða .....                                                | 30 |
| 4.22.4. | Búnaður í byggingum .....                                             | 30 |
| 4.23    | Kvaðir .....                                                          | 30 |
| 4.23.1. | Veitur - lagnir .....                                                 | 30 |
| 4.23.2. | Kvaðir vegna bruna- og öryggismála .....                              | 30 |
| 4.23.3. | Kvaðir vegna atvinnuhúsnæðis .....                                    | 30 |
| 4.24    | Fornleifar .....                                                      | 30 |
| 5.      | Yfirlit uppbyggingarreita .....                                       | 31 |
| 5.1     | Skilmálatafla – skýringar .....                                       | 31 |
| 5.1.1.  | Stærðir og íbúðafjöldi .....                                          | 31 |
| 5.1.2.  | Lóð og nýtingarhlutfall .....                                         | 31 |
| 5.2     | Sérákvæði reita .....                                                 | 31 |
| 5.2.1.  | Lóð A, íbúðarbyggð .....                                              | 31 |
| 5.2.2.  | Lóð B, Menningarhús .....                                             | 32 |
| 5.2.3.  | Lóð C, blönduð byggð .....                                            | 32 |
| 5.2.4.  | Lóð D, blönduð byggð .....                                            | 33 |
| 5.2.5.  | Lóð E, blönduð byggð .....                                            | 33 |
| 5.2.6.  | Lóð F, götu og almenningssými .....                                   | 33 |
| 6.      | Heimildir .....                                                       | 34 |



## 1. Greinargerð

### 1.1 Inngangur

Um er að ræða greinargerð vegna breytinga á deiliskipulaginu „Nýr Miðbær við Kringlumýrarbraut“, og var samþykkt í skipulagsnefnd Reykjavíkur 12. maí 1986 og borgarráði 13. maí 1986. Byggði það á eldra skipulagi frá 1982. Það skipulag náði yfir stærra svæði en fyrirbyggjandi breytt deiliskipulag gerir ráð fyrir. Skipulagsbreytingar nú ná yfir lóðir Kringlunnar 1-5 og fær skipulagið vinnuheimið Kringlusvæði 1. áfangi deiliskipulag.

#### 1.1.1. Skipulagsgögn og skýringargögn

Greinargerð þessi fylgir deiliskipulagi fyrir Kringlusvæði og lýsir markmiðum skipulagsins, forsendum þess og skipulagsskilmálum. Deiliskipulagið byggir á greiningu á svæðinu, stefnumótun borgarinnar um þróun þéttrar og blandaðrar byggðar og þeim markmiðum sem sett hafa verið fram fyrir uppbyggingu Kringlusvæðisins.

#### Bindandi skipulagsgögn

Eftirfarandi gögn teljast bindandi hluti deiliskipulagsins og hafa lagalegt gildi við framkvæmd þess:

- Skipulagsuppdrættir
- Greinargerð með skipulagsskilmálum

Skipulagsuppdrættir sýna m.a. afmörkun skipulagssvæðis, byggingarreiti, hæðir bygginga, götur, almenningssrími og aðra skipulagsþætti. Í greinargerð eru sett fram markmið skipulagsins og skilmálar sem gilda um uppbyggingu, útfærslu bygginga og frágang lóða og almenningssríma.

#### Skýringargögn

Eftirfarandi gögn fylgja skipulaginu til skýringar og leiðbeiningar um útfærslu þess en teljast ekki bindandi hluti skipulagsins:

- Skýringaruppdrættir
- Hönnunarhandbók

Skýringargögn eru sett fram til að útskýra hugmyndafræði skipulagsins og gefa leiðbeiningar um útfærslu bygginga, almenningssríma og annarra skipulagsþátta. Þau skulu höfð til hliðsjónar við frekari hönnun og þróun svæðisins.

#### 1.1.2. Forsendugögn og greiningar

Við gerð deiliskipulagsins hefur verið stuðst við fjölbreyttar greiningar og skýrslur sem fjalla m.a. um samgöngur, umhverfismál, jarðveg, vistfræði, menningarminjar og sjálfbærni uppbyggingar. Helstu forsendugögn sem liggja til grundvallar skipulagstillögunni eru eftirfarandi:

- Rammaskipulag Kringlunnar 2018
- Umhverfisskýrsla Kringlusvæði 2024
- Kringlureitur 1, endurnotkunaráætlun 2024
- Húsakönnun\_39
- Álit Minjastofnunar um fornleifaskráningu
- Álit Minjastofnunar um varðveislugildi bygginga
- Byggðakönnun Borgarsögusafns 2014
- Hljóðvist, forsendur og niðurstöður (VSÓ)2024
- Samgöngumat 1. áfanga(VSÓ) 2024
- Kringlan 1 - Spennistöð Endurnotkunar og niðurrifsáætlun 2023
- Hringrásarviðmið og C0, 2 útreikningar, 2023
- Ástandsmat bygginga og möguleikar varðandi burðarþol 2024

- Skilyrði um meðferð á bundnu kolefni byggingaframkvæmda (2023)
- Flóðahættumat VSÓ 2024
- Frárennslis- og mengunaráætlun 2024
- Grunnvatns- og ofanvatnslausnir 2022
- Brunavarnir í skipulagi – Kringlureitur
- Kringlureitur, 1. áfangi. Frárennslis- og mengunaráætlun 2024
- Ferðavenjuáætlun Kringlan, 2024
- Vatnsstefna (water strategy) 2024
- Jarðvegsathugun Kringlan 2021
- Vistfræði (Ecology strategy) 2024
- Land Use- mat á mengun í jarðvegi 2024
- 24256 Fundargerð - íbúafundur 14052024
- 24-1127-RVK-Kringlan-deiliskipulag-kynning-vinnslutillogu-3x30
- RVK\_Kringlan\_skipulagslýsing\_áf.1.2.3\_0

Ofangreind gögn hafa verið nýtt við mótun skipulagstillögunnar og leggja grunn að ákvörðunum um uppbyggingu, samgöngur, umhverfismál og þróun byggðar á svæðinu.

## 1.2 Aðdragandi

Reitir fasteignafélag hf., í samstarfi við Reykjavíkurborg, hafa ákveðið að hefja vinnu við 1. áfanga deiliskipulagsbreytingar fyrir Kringlusvæðið. Gildandi deiliskipulagsáætlunum fyrir svæðið í heild verður breytt í áföngum í samræmi við fyrirbyggjandi skipulagslýsingu fyrir svæðið og samþykkt rammaskipulag Kringlusvæðis. Deiliskipulagsvinnu 1. áfanga er nú hrundið af stað með það fyrir augum að hefja uppbyggingu og tryggja markvissa og heildstæða þróun Kringlusvæðisins til framtíðar.

Fyrir liggur verkefnis lýsing fyrir skipulagsgerð og umhverfismat skv. 1. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 (Kanon/VSÓ), dags. 18. mars 2020, samþykkt 1. og 2. apríl 2020 í skipulags- og samgönguráði og í borgarráði, byggð á rammaskipulagi Kringlusvæðis, samþ. í borgarráði 28. júní 2018 (KANON, VSÓ, RVK, 2020).

Heiti verkefnisins er Kringlusvæði 1. áfangi deiliskipulag. Það tekur til skipulags íbúðar-, atvinnu- og menningarhúsnæðis á uppbyggingarreitum A, B, C, D, E og F sem mynda saman fyrsta skipulags- og uppbyggingaráfanga svæðisins. Sjá nánar skipulagsuppdrætti.

## 1.3 Fyrirliggjandi skipulagsáætlanir

### 1.3.1. Svæðisskipulag

Svæðisskipulag fyrir höfuðborgarsvæðið, Höfuðborgarsvæðið 2040, var samþykkt og staðfest árið 2015. Í skipulaginu er m.a. lögð áhersla á sjálfbæra þróun. Þéttingarhlutfallið sem stefnt er að er um 90% innan núverandi byggðar á höfuðborgarsvæðinu, sem þýðir að aðeins 10% nýrra íbúða verði byggð á nýjum svæðum aukna þéttingu byggðar og betri nýtingu innviða. Skipulagið fellur ágætlega að þeim áherslum. (Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins 2015-2040, 2015)

### 1.3.2. Aðalskipulag

Kringlusvæðið er innan borgarhluta 5 – Háaleiti–Bústaðir. Svæðið er merkt sem uppbyggingarreitur 52 fyrir nýja íbúðarbyggð (Kringlan) í AR2040. Landnotkun Kringlusvæðisins er miðsvæði M8 (Kringlan–Listabraut). Gert er ráð fyrir að íbúðum geti fjölgað verulega frá AR2030 (Reykjavíkurborg, Umhverfis- og skipulagssvið, AR2040, 2022).

. (Reykjavíkurborg, Umhverfis- og Skipulagssvið, AR2040, 2022)

### 1.3.3. Rammaskipulag

Samkvæmt rammaskipulagi Kringlusvæðisins, samþykkt í júní 2018, er í 1. áfanga gert ráð fyrir um 335–418 íbúðum ásamt atvinnuhúsnæði. Áætlað er að nýtt heildarbyggingarmagn ofan vöru- og samgönguhæðar verði 54.850 m<sup>2</sup> (til viðbótar við Kringluna 5). Töluleg markmið rammaskipulags eru leiðbeinandi og eru endurskoðuð í deiliskipulagsvinnu.

Athygli skal vakin á að í deiliskipulagstillögunni hefur verið fallið frá hugmyndum svokallaðrar samgönguhæðar undir öllu Kringlusvæðinu. Ástæður þeirrar ákvörðunar eru tilgreindar í 3.1 Skipulagshugmynd Kringlusvæðis og deiliskipulagsbreyting 1. áfanga. (KANON,VSÓ, RVK, 2018)



### 1.3.4. Deiliskipulag

Innan deiliskipulagsmarkana og við mörkin eru í gildi nokkrar deiliskipulagsáætlanir. Í gildi er deiliskipulag Kringlunnar, samþykkt 13.05.1986, með síðari breytingum, samþ. 04.07.1995 og 12.10.2012.

Gildandi deiliskipulagsáætlanir sem ná til 1. áfanga deiliskipulagsbreytingar eru eftirfarandi:

- Nýr miðbær við Kringlumýrarbraut ásamt greinargerð, samþ. í borgarráði 13.05.1986, með síðari breytingum.
- Kringlan – deiliskipulag, samþykkt 04.07.1995.
- Kringlan – deiliskipulag v. Kringlan 5–7, samþykkt 12.10.2012.
- Kringlumýrarbraut frá Miklubraut að Bústaðavegi, samþykkt 22.06.2017.

Meðfram vesturjaðri deiliskipulagssvæðis er eftirfarandi deiliskipulag í gildi:

- Deiliskipulag Kringlumýrarbrautar á milli Miklubrautar og Bústaðavegar, samþ. í borgarráði 20.04.2017.

### 1.3.5. Samningsmarkmið Reykjavíkurborgar

Um uppbygginguna gilda samningsmarkmið Reykjavíkurborgar á uppbyggingarsvæðum, m.a. til að tryggja félagslega blöndun og til að stuðla að mismunandi búsetuformi og/eða eignarfyrirkomulagi. Sjá nánar samningsmarkmið Reykjavíkurborgar.

Samkvæmt samkomulagi milli lóðarhafa og Reykjavíkurborgar er gert ráð fyrir að heildarfjöldi leiguíbúðar verði 20%, þar af verði 15% íbúða leiguíbúðir, fyrir stúdenta, Búseta og aldraða og að Félagsbústaðir eigi að hafa forkaupsrétt að 5% íbúða.

Til viðbótar við fjölbreyttan herbergjafjölda verður fjölbreytileika náð fram með breytileika í innra skipulagi og í heildarstærð íbúða í fermetrum talið. Skipulag lóðarinnar, með fjölbreyttum byggingarreitum og rúmum byggingarreitum, gerir þetta mögulegt.

Með samkomulagi lóðarhafa og Reykjavíkurborgar er komið til móts við mat borgaryfirvalda um að vöntun sé á húsnæði af þessu tagi í borginni og viðkomandi borgarhluta. Búast má við að 5% íbúa búi í félagslegu húsnæði á reitnum, kjósi Félagsbústaðir að nýta kauprétt sinn, að framkvæmdum loknum

## 1.4 Kynning og samráð

### 1.4.1. Samráð á rammaskipulagsstigi og deiliskipulagsgerð

Í rammaskipulagsvinnunni var haft samráð við umsagnaraðila og voru ábendingar teknar til athugunar og frekari rýni fyrir fyrirhugaða deiliskipulagsvinnu á Kringlusvæðinu. Haft var samráð við eftirtalda aðila: Skipulagsstofnun, Vegagerðina, Veitur, Minjastofnun, Slökkvilið höfuðborgarsvæðisins og Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur. Enn fremur viðeigandi svið og embætti Reykjavíkurborgar, s.s. skóla- og frístundasvið, samgöngustjóra og Borgarsögusafn. Einnig áttu Reitir kynningarfundir með fulltrúum frá helstu rekstraraðilum og stærstu fasteignaeigendum á Kringlusvæðinu, s.s. Borgarleikhúsinu, Sjóvá, Vinnumálastofnun, Umboðsmanni skuldara, Húsi verslunarinnar, Skeljungi, World Class og Rekstrarfélagi Kringlunnar (stjórn og markaðsráði), sem stýrir sameiginlegum málefnum rekstraraðila og fasteignaeigenda verslunarmiðstöðvarinnar.

Í mars 2023, var sett af stað vinnustofa hagaðila með þátttöku Reykjavíkurborgar, Reita og annarra hagaðila, þar sem fjallað var um stöðu og framtíðarskipulag Kringlusvæðisins. Í umræðum kom fram að svæðið einkennist nú af mikilli bílaumferð, miklum fjölda bílastæða á lóð og skorti á grænum svæðum, ásamt takmörkuðu aðgengi fyrir gangandi og hjólandi. Áhersla var lögð á að bæta umhverfisgæði og skapa líflegt borgarumhverfi með fjölbreyttri starfsemi og góðum almenningssrýmum, þar sem virkir ferðamátar og Borgarlína tengjast skipulagi. Jafnframt var talið mikilvægt að skipulag væri sveigjanlegt og aðkomu hagaðila tryggð með skýru samráði og verkefnastjórnun. Markmið þessara vinnu miðað af því að deiliskipulags vinnu yrði lokið á grundvelli rammaskipulags, skýra áfangaskiptingu og ráðast yrði í fyrstu umbætur sem munu styrkja ásýnd og aðgengi svæðisins.

### 1.4.2. Kynning og samráð vegna deiliskipulagsbreytingar

Skipulagslýsing fyrir breytingu á deiliskipulagi áfanga 1,2 og 3 var auglýst frá 09.mái til 06.júní 2024. Athugasemdir og ábendingar voru lagðar fram fyrir umhverfis og skipulagsráð á fund þann 26.06.2024.

Þann 14. maí 2024 héldu Reitir opin kynningarfund á vinnslutillögu deiliskipulagsins. Skipulagshöfundar kynntu tillöguna og skipulagsfulltrúi kynnti skipulagslýsingu fyrir svæði sem þá var í auglýsingu. Óskað var eftir endurgjöf frá fundargestum, bæði á fundinum og með rafrænum hætti eftir fundinn. Fjöldi ábendinga barst og fengu þær allar umfjöllun.

Við breytingu á deiliskipulagi 1. áfanga Kringlusvæðis hefur verið unnið eftir samráðsáætlun sem tekur m.a. til lögbodins samráðs skv. 12. gr. skipulagslaga 123/2010 og gr. 5.2 í skipulagsreglugerð. Í samráðsáætlun er því lýst með ítarlegum hætti hvornig leitað sé fanga eftir sjónarmiðum og tillögum íbúa, umsagnaraðila og annarra sem eiga hagsmuna að gæta. Samráðsáætlun þessi er gerð skv. kröfu vegna BREEAM Communities vottunar deiliskipulagsbreytingarinnar og fjallað er um í næsta kafla.



Drög að tillögu að breytingu á deiliskipulagi 1. áfanga Kringlusvæðis voru kynnt í skipulags- og samgönguráði þann 6. mars 2024. Endanleg tillaga að breytingu á deiliskipulagi verður kynnt í skipulags- og samgönguráði til staðfestingar í borgarráði áður en hún fer í lögformlegt auglýsingarferli. Að öðru leyti vísast í skipulagsreglugerð og samráðsáætlun.

#### 1.4.3. BREEAM Communities vottun

Deiliskipulagsbreytingin verður vottuð skv. BREEAM Communities vottunarkerfinu en það er alþjóðlega viðurkennt matskerfi fyrir sjálfbært og vistvænt skipulag.

Vottunin felur í sér að skipulagið og skipulagsferlið er metið af óháðum matsaðila út frá skilgreindum viðmiðum sem byggja á alþjóðlega viðurkenndum markmiðum fyrir vistvæna byggð og sjálfbæra þróun. Aðstandendur skipulagstillögunnar þurfa að geta lagt fram tiltekin sönnunargögn til að uppfylla kröfur matskerfisins. Sjá nánar leiðbeiningarit BREEAM Communities. Kröfur skv. BREEAM Communities koma hvorki í stað eða eru andstæð þeim lögboðnu skyldum og kröfum gerð eru til deiliskipulagsgerðar skv. 123/2010 og reglugerð nr. 90/201. Þær gera mun ítarlegri kröfur á að vandað sé til verka og sönnunargögn færð fyrir því að sjálfbærni sé fylgt eftir í hönnun skipulagsins og tryggja þannig gæði skipulagsins og byggðarinnar sem þar mun rísa.

Skipulagsuppdráttur auk greinargerðar er hluti af sönnunargögnum sem sett eru fram til mats á einkunn skv. BREEAM Communities vottunarkerfinu. Af þeirri ástæðu er umfjöllun í greinargerð umfangsmeiri en venja er og vísað í stuðningsgögn.

#### 1.4.4. Yfirlit yfir ráðgjafa

- Henning Larsen architects /THG arkitektar: skipulagshönnuðir og höfundar að breytingu á deiliskipulagi.
- Henning Larsen architects landslags hönnun
- VSÓ Ráðgjöf: Verkefnalýsing skipulagsgerðar og umhverfismat, samráðsáætlun, samgöngumat, ferðavenjuáætlun, hljóðvistargreining, endurnotkunaráætlun, vistfræðimat, jarðvegsathuganir, ofanvatn, ástandsmat og burðarvirkisskoðun, mat á mengun, orkustefna, vatnsstefna /-áætlun, flóðaáættumat.
- COWI verkfræðistofa: Ráðgjafar skipulagsins og vottunaraðili fyrir BREEAM Communities vottun
- Vatnaskil Verkfræðistofa: Grunnvatn og ofanvatnslausnir
- Lendager: Hringrásarviðmið og CO2 útreikningar
- Verkís: Skilyrði um meðferð á bundnu kolefni við byggingaframkvæmdir

### 1.5 Skipulagsvæðið

#### 1.5.1. Afmörkun skipulagsvæðis

Skipulagsvæðið nær að lóðarmörkum lóðanna við Kringluna 5 og 7 (til norðurs) og að Kringlugötu til austurs. Í suður nær það að Listabraut og í vestur að Kringlumýrarbraut, sbr. skipulagsuppdrátti.

Núverandi lóðir skipulagsvæðisins eru Kringlan 1, sem er 18.878 m<sup>2</sup> að stærð, og Kringlan 5, sem er 2.288 m<sup>2</sup> að stærð, skv. útgefnu lóðarblaði. Lóðunum verður deilt upp í sex aðskildar lóðir: lóð A, B, C, D og E, og F sem verður gata og almenningssvæði og aðskilur lóðir. Sjá nánar afmörkun á deiliskipulagsuppdrátti

#### 1.5.2. Umhverfi skipulagssvæðis

Land Kringlusvæðis hallar um u.þ.b. 8 m frá suðri niður til norðurs og liggur enn neðar við undirgöng frá Miklubraut. Svæðið er að mestu leyti manngert og innan þess eru nokkur stór mannvirki frá seinni hluta 20. aldar með tilheyrandi gatnakerfi og stórum bílaplönum. Gott aðgengi er fyrir bíla, en aðgengi fyrir gangandi og hjólandi um svæðið er víða ábótavant.

Land rís hæst í u.þ.b. 43 m.y.s. í suðvesturhorni en fellur til norðausturs í u.þ.b. 35 m.y.s. Allt land svæðisins er hreyft og á lóðunum standa byggingar og umhverfis þær bílastæði. Syðsti hluti lóðar Kringlunnar 1 er grasi gróinn.

Mörk skipulagsins liggja meðfram Kringlugötu og hallar landið niður á við um u.þ.b. 5 m frá gatnamótum Listabrautar til norðurs að Sjóvá. Í næsta nágrenni er gróið íbúðarhverfi Hlíðanna, Menntaskólinn við Hamrahlíð og Hlíðaskóli til vesturs, handan Kringlumýrarbrautar. Til suðurs, handan Listabrautar, er Verzlunarskólinn og skrifstofuhúsnæði. Innan Kringlusvæðis (seinni áfanga) eru Hús verslunarinnar til norðurs og til austurs verslunarmiðstöðin Kringlan og Borgarleikhúsið.

#### 1.5.3. Núverandi byggingar á deiliskipulagssvæði 1. áfanga

Á svæðinu eru fjórar byggingar, þrjár á lóð Kringlunnar 1, og ein á lóð Kringlunnar 5. Á lóð Kringlunnar 1 stendur 5 hæða skrifstofubygging og fyrrum prentsmiðja Morgunblaðsins auk dreifistöðvar. Á lóð Kringlunnar 5 stendur 6 hæða bygging Sjóvá auk bílajakjallara.

#### 1.5.4. Umferð, almenningssamgöngur og aðkoma

Kringlusvæðið er vel tengt helstu stofnbrautum borgarinnar, Miklubraut og Kringlumýrarbraut. Flestar aðalleiðir almenningssamgangna liggja um tvær meginstrætóstöðvar á svæðinu. Í dag fara um 4.000 manns í eða úr strætó á þessum stöðvum og er Kringlan fimmti stærsti tengipunktur strætósamgangna í Reykjavík.



Mikilvægar aðalleiðir gangandi og hjólandi umferðar liggja meðfram Kringlumýrarbraut og Miklubraut. Stígatenging er um göngubrú yfir Miklubraut að íþróttasvæði Víkings við Safamýri og leikskólanum Álftaborg. Einnig eru tengingar um gangbrautir á ljósastýrðum gatnamótum Miklubrautar og Kringlumýrarbrautar. Á mótis við Hamrahlíð er ljósastýrð gangbraut yfir Kringlumýrarbraut og einnig eru ljósastýrð gatnamót Kringlumýrarbrautar og Listabrautar. Engir hjólastígar eða hjólareinar eru til staðar, ef frá er talinn hjólastígur vestan við Kringlumýrarbraut utan Kringlusvæðis.

Aðkoma bílumferðar að 1. áfanga deiliskipulagsbreytingar er úr suðri frá Listabraut og úr norðri frá Miklubraut, með hægribeygju úr vesturátt og um undirgöng úr austurátt að vestari Kringlugötu. Gangstétt er beggja vegna Kringlugötu og merktar gangbrautir eru yfir götuna á nokkrum stöðum. Norðaustan Sjóvárhúss er göngubrú yfir á bílastæðadekk við 2. hæð verslunarmiðstöðvar Kringlunnar, en að öðru leyti eru ekki samfelldar göngu- eða hjólaeiðir innan svæðis deiliskipulagsbreytingar.

Í jaðri svæðisins til vesturs og suðurs er samfelld gönguleið á borgarlandi og þaðan ljósastýrðar gönguleiðir á mótis við Listabraut og Hamrahlíð yfir Kringlumýrarbraut. Ef frá er talin gangstétt við Kringlugötu er ekki um tengingar frá ytra stígakerfi borgarinnar inn á deiliskipulagssvæðið að ræða.

### 1.5.5. Ferðavenjuáætlun, ferðavenjur

Ferðavenjuáætlun var unnin af VSÓ Ráðgjöf fyrir Reiti fasteignafélag vegna deiliskipulagsbreytinganna, og er áætlunin unnin samkvæmt kröfum BREEAM Communities 2012. Helsta markmið ferðavenjuáætlunarinnar er að stuðla að og hvetja til vistvænni ferðamáta, fjölbreytni í ferðamatavalkostum og draga úr ferðaþörf. Bilferðum þarf að fækka og ferðum sem farnar eru gangandi, hjólandi eða með almenningssamgöngum þarf að fjölga til þess að markmið AR náist fyrir 2040. Í ferðavenjuáætlun eru settar fram aðgerðir sem stuðla að virkum ferðamátum, eins og að skipulag lóða ýti undir notkun virkra ferðamáta, boðið verður upp á langtíma hjólastæði fyrir íbúa og starfsfólk, og skammtíma hjólastæði verði nálægt inngöngum fyrir gesti. Einnig er gert ráð fyrir deilihjólum og stæði fyrir rafskutlur innan skipulagsvæðisins. Sjá Ferðavenjuáætlun VSÓ frá 2024. Þá er gert ráð fyrir að við hönnun göngu- og hjólaeiða innan hverfisins fylgi viðmiðum hönnunarhandbókar fyrir hjóleiðar, sem Efla vann fyrir Vegagerðina og sveitarfélag á höfuðborgarsvæðinu 2019. Skipulagið gerir ráð fyrir vist- og göngugötu innan hverfisins með aðgengi fyrir alla og því ættu flest svæði innan skipulagsins að uppfylla kröfur og viðmið um breidd göngu og hjólastíga.

### 1.5.6. Núverandi bílastæði á Kringlusvæði

Heildar bílastæðafjöldi innan Kringlusvæðisins er 2.451. Af þeim eru um 169 í bílgeymslum sem ekki eru aðgengilegar almenningi. Innan deiliskipulagssvæðis 1. áfanga eru um 326 bílastæði á yfirborði. Þau eru öllum opin og gjaldfrjáls. Auk þeirra eru bílastæði í kjallara Sjóvárhússins sem telja skv. samþykktum uppdráttum 49 bílastæði.

### 1.5.7. Jarðvegur og grunnur

Kringlumýrin var eiginlegt mýrlendi fram á tuttugustu öld, en var ræst fram í kringum miðja síðustu öld og byggðist á síðari hluta hennar. Kringlumýrin, einkum norðurhlutinn, var sérstaklega djúp mýri og stóð lengi óbyggð þess vegna. Niðurstöður sýna að almennt virðist sem klapparyfirborðið hækki til suðurs. Tvær gryfjur voru grafnar sunnan við Kringlunnar 1 árið 2020 og fannst fastur botn á 0,5 m dýpi, eða í kóta ca. 38. Grunnvatn var sýnilegt við klappar yfirborð. Jarðlög á því svæði eru fyllingarefni, grús og drenmöl. Úr jarðvegsathugun frá 1997 er ein borhola við Kringlumýrarbraut við norð-vestur enda skipulagssvæðisins. Í henni var klöppin í kóta 34,2, eða í 4,5 m dýpi. Ofan á klöppinni er sandur og mól og þar ofan á 3 m djúpt lífrænt lag (mold og mór). (VSÓ ráðgjöf, 2020)

Vegna landhalla niður til sjávar frá suðri til norðurs má búast 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 og þaðan í fráveitukerfi Veitna í blandað kerfi.

Gert er ráð fyrir að hugað verði sérstaklega að því að grunnvatnsstraumar verði leiddir framhjá svæðinu með þeim hætti að ekki komi til sértækrar dælingar á vatni umfram það sem nú er.

*Sjá nánar . Kringlan – Breyting á deiliskipulagi, Jarðvegsrannsóknir, minnisblað frá VSÓ ráðgjöf frá 15. september 2020 og Kringlan, Grunnvatn og ofanvatnslausnir í 1. Áfanga deiliskipulags, Vatnaskil, september 2022 VSÓ. Kringlureitur , Áfangi Frárennslis- og mengunaráætlun*

### 1.5.8. Mengun í jarðvegi

Framkvæmd hefur verið umhverfisrannsókn á svæðinu þar sem skoðuð var saga svæðisins og fyrri starfsemi, í þeim tilgangi að kanna hvort líkur séu á mengun á lóðinni.

Ekki er líklegt að mengun sé til staðar í jarðvegi á svæðinu. Niðurstaðan er byggð á grundvelli þess að jarðvegsskipti hafa farið fram á reitnum og starfsemi í gegnum tíðina og í núverandi húsnæði er ólíkleg til að valda jarðvegsmengun. Ólíklegt er að umferð á Kringlumýrarbraut hafi valdið mengun á svæðinu en þó er möguleiki á að olía hafi lekið ef umferðaróhöpp hafa valdið leka inn á svæðinu og hreinsun hafi verið ábótavant. (VSÓ, Kringlureitur 1. áfangi. Mat á mengun í Jarðvegi, 2024)

Almenn regla er að ef vart verður við mengun skal fylgja eftir leiðbeiningum í reglugerð um mengaðan jarðveg.



## 1.6 Saga og verndarákvæði

### 1.6.1. Saga uppbyggingar og skipulags

Kringlusvæðið og Kringlan eru nefnd eftir Kringlumýri, sem var stórt opið beitaland fyrir búpening Reykvíkinga framan af 20. öldinni. Kringlumýrin náði allt frá suðausturluta Rauðarárhólts og vestur á Grensás. Sá hluti sem lengst af stóð óbyggður hét Mjóamýri og er í grófum dráttum það svæði sem hér er skilgreint sem Kringlusvæðið.

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. Svæðið er eitt fyrsta sérhæfða verslunar- og þjónustusvæðið sem skipulagt var utan við miðborg Reykjavíkur. Það var umkringgt annarri byggð og umferðaræðum sem höfðu byggst upp áratugin á undan.

Gert var heildstætt deiliskipulag fyrir Kringlusvæðið sem var samþykkt í Skipulagsnefnd Reykjavíkur 12. maí 1986 og í Borgarráði 13. maí 1986. Byggði það á eldra skipulagi frá 1982. Enn fyrr, árið 1975, hafði verið samþykkt deiliskipulag fyrir svæðið, sem þá var kallað Kringlubær, þar sem gert var ráð fyrir þéttri byggð verslunarhúsa með yfirbyggðum götum.

### 1.6.2. Húsakönnun og varðveislumat

Gerð var húsakönnun árið 2006 á vegum Minjasafns Reykjavíkur (Húsakönnun, Kringlan–Listabraut–Kringlumýrabraut–Miklabraut, skýrsla nr. 133). Skv. henni telst ekkert hús á Kringlusvæðinu hafa gildi til sérstakrar varðveislu út frá sjónarmiðum minjavörslu um listrænt og byggingasögulegt gildi.

Haft var samráð við Minjastofnun Íslands í tengslum við vinnu rammaskipulags Kringlusvæðis. Það er mat MÍ að fyrirbyggjandi húsakönnun sé í fullu gildi. Skv. fyrirbyggjandi húsakönnun eru m.ö.o. engin ákvæði sett um verndun bygginga eða annarra mannvirka innan þess svæðis sem deiliskipulagsbreyting 1. áfanga nær til (Húsakönnun Kringlan–Listabraut–Kringlumýrabraut–Miklabraut, 2006).

Við deiliskipulagsgerð voru framkvæmdar ítarlegar úttektir á ástandi núverandi bygginga á lóð Kringlunnar 1. Markmið úttekta var að fá niðurstöðu um hvernig mögulega mætti endurnýta byggingarnar í framtíðinni og hvernig skyldi nálgast það verkefni. Ástand bygginga og burðarvirkis var kannað. (VSÓ, Ástandsmat Bygginga og möguleikar varðandi burðarþol, 2024)

Niðurstöður bentu til að ráðast þyrfti í miklar endurbætur og styrkingar skrifstofubyggingar Kringlunnar 1, ætti hún að þjóna nýju hlutverki íbúðarbyggðar og standast nútímakröfur og staðla. Í því samhengi var skoðaður sá möguleiki að skrifstofuhluti byggingarinnar yrði tekinn niður og steypuvirki mögulega endurnýtt í hleðsluveggi eða til annars konar landslagsmótunar á staðnum (VSÓ, Endurnotkunar og niðurrifsáætlun, 2023)

Í sameiginlegri ákvörðun framkvæmdaraðila og borgarinnar var ákveðið, út frá niðurstöðum ástandsmats og burðarvirkisskoðunar Kringlunnar 1, að hábygging (pressusalur) og vesturvængur byggingar væri mögulega til þess fallinn að endurnota áfram. Byggingarnar eru að mestu úr sterku steypuvirki og að halda í þann hluta gæti minnkað kolefnisspor (Lendager Ísland, Hringrásarviðmið og CO<sub>2</sub>-útreikningar, 2023).

Prentsmiðjan gæti fengið nýtt hlutverk í skipulaginu sem menningarhús með fjölbreyttri starfsemi, bókasafni, heilsulind og möguleikum á tónlistar- og öðrum listviðburðum. Byggingin gæti einnig orðið að eins konar samkomustað hverfisins. Með þessari ákvörðun yrði stuðlað að styrkingu nærsamfélagsins, hverfinu sköpuð meiri sérstaða og það glætt fjölbreyttu mannlífi. Byggingin stæði einnig upp sem ágætis minnisvarði liðins tíma og styrkti anda hins nýja hverfis.

*Sjá nánar fylgigögn: Kringlan 1 endurnotkunaráætlun, uppfært ágúst 2023, unnið af VSÓ; Ástandsmat og burðarvirki Kringlan 1, VSÓ 2024; Álit Minjastofnunar um varðveislugildi bygginga; Húsakönnun Kringlan–Listabraut–Kringlumýrabraut–Miklabraut; Kringlan reitur B og C, Hringrásarviðmið og CO<sub>2</sub>-útreikningar, október 2023.*

### 1.6.3. Fornleifar

Skv. byggðakönnun sem unnin var á vegum Borgarsögusafns Reykjavíkur (skýrsla nr. 164 2014) eru engar þekktar fornminjar á svæði deiliskipulagsbreytingar þessarar. Minjastofnun Íslands telur fornleifaskráningu á Kringlusvæðinu vera fullnægjandi, en komi í ljós fornminjar undir yfirborði jarðar í tengslum við framkvæmdir skal stöðva verkið og skýra stofnuninni frá fundinum svo fljótt sem unnt er sbr. 24. grein laga um menningarminjar nr. 80/2012.

## 1.7 Veitur – lagnir – kvaðir

### 1.7.1. Veitur og lagnir

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 frárennslislögnum sem liggja utan deiliskipulagssvæðisins, samsíða Miklubraut, áfram í 1200 mm steinsteypta lögn undir Miklubraut og þaðan í dælustöð við Kirkjusand.

Lögnin liggur fremur grunnt undir yfirborði vestari Kringlugötu í norður að Sjóvá, Kringlunni 5, til suðurs. Hún dýpkar eftir því sem land ris til suðurs. Huga þarf vel að lögninni í öllum framtíðarundirbúningi þegar lækka þarf yfirborð Kringlugötu vegna

fyrirhugaðra framkvæmda og brúunar götu frá skipulagsvæði yfir í verslunarmiðstöðina Kringluna. Gert verður ráð fyrir að lækka yfirborð götu við Sjóvá og við húsið A1 á lóð A, sjá nánar skipulagsupprætti og sneiðmyndir.

Undir vestari Kringlugötu eru einnig tvær 250 mm hitaveitulagnir, 250 mm vatnsveitulögn og 11 kW háspennustrengur. Á Kringlusvæðinu öllu eru alls sex dreifistöðvar rafmagns, sumar hluti af núverandi byggingum, og er ein þeirra innan svæðis 1. áfanga deiliskipulagsbreytingar.

Í rammaskipulagi var gert ráð fyrir að færa lagnir skólps og kalds vatns úr vestari Kringlugötu yfir í eystri Kringlugötu. Við nánari greiningu og kostnaðarmat á þeim framkvæmdum þótti umfang, röskun og kostnaður ekki forsvaranlegur í nýju skipulagi. Því var alfarið fallið frá þeim fyrirætlunum og ákveðið að nálgast útfærslu vegna fráveitu á nýjan hátt í skipulagsgerð þessari. Í frárænnisáætlun sem unnin var fyrir svæðið kemur fram að afrennsli vegna úrkomu með 100 ára endurkomutíma, sem stendur í sex klukkustundir, muni ekki auka álag á nærliggjandi fráveitukerfi af völdum þeirrar uppbyggingar sem fyrirhuguð er á reitnum, miðað við það sem nú er þar.

(VSÓ, Kringlureitur 1. áfangi. Frárænnis- og mengunaráætlun, 2024)

Skv. minnisblaði Veitna frá 2024 kemur fram að stofnar kringum svæði eru sverir og ekki eigi að vera vandkvæði að fæða nýja byggð með heitu eða köldu vatni né fráveitu.

### 1.7.2. Núverandi kvaðir

Í gildi eru mæliblöð 1.723.3 (fyrst gefið út 18.8.1987, síðast breytt 2.4.1993) fyrir Kringluna 5 og 1.723.5 (fyrst gefið út 25.4.1988, síðast breytt 2.4.1993) fyrir Kringluna 1 (1 – 3).

Skv. lóðablaði 1.723.3 eru eftirtaldar kvaðir tilgreindar:

- *Kvöð um gangstig og almenna gönguumferð meðfram lóðamörkum norðan byggingar K5*
- *Kvöð um 37 bílastæði í kjallara hússins*
- *Kvöð um umferð fyrir Kringluna 1 – 3 í suðurmörkum lóðar.*
- *Kvöð um gröft og jarðstreng R.R. í suðurmörkum lóðar.*

Skv. lóðablaði 1.723.5 eru eftirtaldar kvaðir tilgreinda:

- *Kvöð um hljóðmön í vesturmörkum lóðar að Kringlumýrarbraut sbr. samþ. skipulagsnefndar 3.2.1992.*
- *Kvöð um jarðstrengi vegna umferðarljósa í suðurmörkum lóðar að Listabraut.*
- *Kvöð um dreifistöð R.R. sbr. samning nr. 18179/84, dags. 1.6.1984.*
- *Kvöð um jarðstreng og gröft R.R. þvert yfir lóð og þaðan upp til norðurs, norðan Prentsmiðju*
- *Kvöð um umferð fyrir Kringluna 5, sunnan við lóðamörk Kringlunnar 5.*
- *Kvaðir um bílastæði í samræmi við samþykktir byggingarnefndar í austurjaðri lóðar meðfram Kringlugötu.*
- *Kvöð um að engin mannvirki megi gera á merktu ræmu, þar megi aðeins gera ráð fyrir bílastæðum og trjágróðri.*

Allar þessar kvaðir falla niður með gildistöku deiliskipulagsbreytinga að höfðu samráði við hlutaðeigandi aðila og nýjar kvaðir settar inn eftir því sem við á.

## 1.8 Grunnvatn, ofanvatnslausnir og flóðamat.

Kringlusvæðið er nú þegar manngert að nær öllu leyti og stórum hluta regnvatns er veitt beint í fráveitukerfið, en blandkerfi er á svæðinu. Einungis lítill hluti þess er grænn og veitir yfirborðsvatni niður í jarðveg. Grunnvatn rennur frá suðri til norðurs um Kringlusvæðið, en svæðið er talið henta aðeins sæmilega til írennslis í grunnvatn. Eiginleikar til írennslis versna eftir því sem norðar dregur á Kringlusvæðinu, en eru sæmilegir á deiliskipulagssvæðinu. Undir jarðvegi er lekt grágrýti og dýpi á grunnvatn um 4–5 m frá yfirborði, eða í kóta u.þ.b. 35–38. Undir Sjóvárhúsinu og norðan megin við skipulagssvæðið er svæði sem hentar illa til írennslis í grunnvatn. (VSÓ, Kringlan-Breyting á deiliskipulagi jarðvegsrannsóknir, 2020).

Það er markmið Reykjavíkurborgar og Veitna að alls staðar þar sem verið er að byggja upp ný svæði verði notaðar blágrænar ofanvatnslausnir, sérstaklega þar sem blandkerfi er til staðar og svæði er langt frá viðtaka (sjó). Markmiðið er m.a. að draga úr áhrifum aukinnar úrkomu vegna loftslagsbreytinga og að núverandi fráveitukerfi geti annað þéttingu byggðar. Að höfðu samráði við Veitur kom fram ósk fyrirtækisins um 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. Einnig hafa Veitur íhugað að gera aðskild kerfi fráveitna samhliða framkvæmdum. Ekki er vitað hversu hratt grunnvatn rennur frá svæðinu og því ráðlegt að hanna ofanvatnslausnir aðallega með tilliti til aukinnar uppgufunar og geymslu vatns, með minni áherslu á írennslis í grunnvatn. Huga þarf vel að því að draga sem mest úr viðbótarálagi á fráveitukerfið.

Í skýrslu Vatnaskila sýna útreikningarnir að hægt verði að ná markmiðinu um að draga úr ofanvatni á svæðinu með 20% hlutfalli grænna svæða af flatarmáli byggingareita. Með auknu hlutfalli grænna svæða má hins vegar draga enn frekar úr álagi. Greint hefur verið frá mismunandi vatnspörf gróðurs ásamt þáttum sem mikilvægt er að hafa til hliðsjónar við hönnun grænna þaka.



Niðurstöður greiningar benda til þess að æskilegt væri að miðla afrennsli af þéttum flötum til grænna svæða en umframvatni í flóðoppum af þéttum flötum væri miðlað til fráveitukerfis Veitna. Samkvæmt niðurstöðu útreikninga á útfærslum ofanvatnslausna á skipulagsvæðinu er áætluð heildar holrýmð fyrir blágrænar lausnir um 1.000 m<sup>3</sup>. Það er meira en áætlað langtímaálag miðað við 100 ára endurkomutíma og 6 klst. varanleika, sem er um 990 m<sup>3</sup> eða 46 mm jafndreift yfir reitinn. Af því má leiða að lóðin nái í ofangreindum tilfellum að afvatna sig án þess að þurfa að reiða sig á fráveitukerfið.

Samantekin niðurstaða greiningar á flóðaáættu með mótvægisáðgerðum er eftirfarandi:

Grunnvatn er talið fylgja landhalla og hanna þarf kjallara þannig að álag frá grunnvatni valdi ekki tjóni á mannvirkjum.

Gert er ráð fyrir að hætta sé á að vatn safnist fyrir á torgi á Kringlureitnum, fyrsta áfanga. Miðað við fyrirbyggjandi skipulag er stefnt að því að setja niðurgrafið söfnunarsvæði til að taka við vatni sem safnast á torginu sem mótvægisáðgerð við því.

*Sjá nánar fylgigögn, (VSÓ, Kringlureitur, 1. áfangi, Flóðaáættumat, 2024) (VSÓ, Kringlureitur 1. áfangi. Frárennsli- og mengunaráætlun, 2024) (Vatnaskil. Grunnvatn og ofanvatnslausnir í 1. áfanga deiliskipulags, 2022)*

## 1.9 Breytingar á lóð og lóðarmörkum

Fyrirhugað er að lóðunum Kringlan 1 og 5 verði deilt upp í fimm aðskildar lóðir uppbyggingarreita og eina aðskilda lóð götu- og almenningsrýmis sem aðskilur lóðir. Ný lóðarmörk koma fram á skipulagsuppdraetti, en endanleg lóðarmörk munu koma fram á mælíblaði í framhaldi af gildistöku skipulagsins

## 1.10 Vistkerfisbreytingar

Fyrir liggur vistfræðimat og vistfræðistefna fyrir deiliskipulagsbreytinguna. Tilgangur matsins var m.a. að greina mikilvæga vistfræðilega eiginleika og áhrif skipulagsbreytingarinnar á vistfræðilega þætti.

Yfirborð reitsins er í dag að langmestu leyti manngert eða útgrafið og búið er að jarðvegsskipta töluverðu af gömlu mýrinni (Kringlumýri), sem var ræst fram um miðja síðustu öld. Þar eru nokkur stór mannvirki með tilheyrandi gatnakerfi, gangstéttum og stórum malbikuðum bílaplönnum/bílastæðum. Runna- og trjágróður er á afmörkuðum svæðum eða í þeim meðfram húsum, við innganga og við bílastæði og götur, ásamt samfelldri mjórri grasflöt í jaðri suðvesturhluta reitsins.

Við náttúruskoðun kom í ljós að flestar tegundir plantna eru dæmigerðar garðplöntur af erlendum uppruna, en þó eru þar nokkrar íslenskar tegundir (ilmbjörk, ilmreynir, íslenskur einir og loðviðir). Alls fundust 104 tré, mest ilmbjörk og bergfura, ásamt nokkrum runnategundum og einstaka blómplöntum. Lítið hlutfall trjáa og runna nýtist fuglum í fæðuleit, aðallega reynitegundir, toppar og selja. Eingöngu varð vart við nokkra fugla á lóð leikskólans, líklega þrasta. Jarðvegisdýr, skordýr og annað lífríki á svæðinu er ekki þekkt, en gert er ráð fyrir frekar fátæklegu lífríki þar sem jarðvegur er rýr og gróðurreitir litlir.

Uppbyggingin hefur í för með sér að gróður á reitnum mun fara forgörðum. Hluti trjáa og runna á reitnum er hæfur til flutnings og gróðursetningar annars staðar, en hluta þeirra er óraunhæft að varðveita vegna lélegs ástands eða stærðar og þarf því að fella. Fuglalíf og annað lífríki mun leggjast af, a.m.k. tímabundið, en gert er ráð fyrir að mun fjölbreyttara lífríki með tilheyrandi vistkerfi muni byggjast upp með tímanum með stórauðnu hlutfalli grænna svæða og reita í gróskumiklum innigörðum, götu- og almenningsrýmum og á flötum þökum.

Við val á tegundum trjáa og annarra plantna verður mun meiri áhersla á flóru íslenskra tegunda en nú er, en einnig á garðplöntur sem mynda blóm og ber og laða til sín skordýr og fugla. Þá er gert ráð fyrir að annað smádýralíf, örverur, sveppir og annað lífríki byggist upp innan reitanna, m.a. í jarðvegi. Hugað verður vel að jarðvegi og jarðvegisdýpt, sem og blágrænum ofanvatnslausnum með söfnun og miðlun ofanvatns sem nýtist gróðri og öðru lífríki.

(VSÓ, Vistfræði (LE 01 Ecology strategy), 2024)

## 1.11 Mat á innbyggðu kolefni

Umhverfis- og skipulagssvið fól Verkis hf. að setja fram tillögur að umhverfismiðuðum skilyrðum um meðferð á bundnu kolefni vegna leyfisskyldra byggingarframkvæmda sem hægt væri að beita við afgreiðslu á umsóknum um nýbyggingu, endurnýjun og endurbætur á húsnæði og umsóknir um niðurrif á eldra húsnæði. Skilyrðin fela í sér kröfu um að gerð sé lífsferilsgreining (e. Life Cycle Assessment, LCA) samhliða hönnun sem leggja skal til grundvallar ákvarðanatöku með það að markmiði að lágmarka kolefnisspor uppbyggingar. Umhverfisskilyrðin sem hér eru mótuð, falla að áætlunum og áðgerðum ríkisins og Reykjavíkurborgar í loftslagsmálum um að draga úr CO<sub>2</sub> losun í átt að losunarhlutleysi á næstu 17 árum.

Í tengslum við fyrirhugað niðurrif bygginga á lóð Kringlunnar 1 var gerð endurnotkunaráætlun. Magn byggingarefna og innbyggð kolefnisspor var metið ásamt því að bent var á möguleika á endurnotkun byggingarefna.

- Markmiðið var að lágmarka hráefnaöflun og úrgangsmýndun og styðja þannig við innleiðingu hringrásarhagkerfisins á Íslandi
- Lágmarka kolefnislosun sem verður vegna nýbygginga með því að endurnýta eldri byggingar og byggingarefni
- Viðhalda virði byggingarefnanna

Heildar kolefnisspor er Kringlunnar 1 er metið 2.247 tonn CO<sub>2</sub>-lg. skv. niðurstöðu endurnotkunaráætlunar.



Skoðaðir voru möguleikar á því hvernig nýta mætti núverandi byggingar út frá þessum niðurstöðum. Gerð var ítarleg úttekt á ástandi og burðarvirki núverandi bygginga Kringlunnar 1. Niðurstaða þessarar könnunar leiddi til þess að ákveðið var að endurnýta hluta bygginganna, nánar tiltekið hluta gömlu prentsmíðjunnar. Kolefnisspor sem varðveitist með því að láta hluta af byggingarinnar standa er áætlað 142 tonn CO<sub>2</sub>-ig.

Sjá nánar Endurnotkunar- og niðurrifsáætlun, Kringlan 1, ágúst 2023 (uppfært frá fyrri útgáfu) (VSÓ Ráðgjöf, 2023), Endurnotkunar- og niðurrifsáætlun vegna spennistöðvar, Kringlan 1, 9. nóvember 2023 (VSÓ Ráðgjöf, 2023) Ástandsmat bygginga og möguleikar varðandi burðarþol, febrúar 2024 (VSÓ Ráðgjöf, 2024)  
*Kringlan Hringrásarviðmið og CO<sub>2</sub> útreikningar Unnið fyrir Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar - Október 2023 ( LENDAGER) Skilyrði um meðferð á bundnu kolefni byggingarframkvæmda (ID 357864) (Verkis)*

## 1.12 Endurnýting, endurvinnsla og förgun

Stuðlað verður að endurnýtingu og endurvinnslu byggingarefna eins og hægt er og notast við ráðleggingar endurnotkunaráætlunar um meðhöndlun byggingarúrgangs, sem unnin var samhliða deiliskipulagsbreytingunni. Horft er til stefnu um meðferð efna sem til falla við förgun byggingarefna vegna uppbyggingarinnar, sem byggir m.a. á stefnu umhverfis- og auðlindaráðherra í úrgangsmálum. (Stjórnarráð Íslands, 2021)

Leggja þarf áherslu á að lágmarka eins og kostur er úrgang og sóun á öllum stigum skipulags, hönnunar og uppbyggingar, í samræmi við hugmyndafræði hringrásarhagkerfis og leiðbeiningar þess efnis. Undir það fellur m.a. að leita lausna til að lágmarka og helst útrýma úrgangi á byggingartíma og auðvelda sem mest endurvinnslu og endurnýtingu byggingarhluta við lok líftíma þeirra.

Tekið verður mið af gildandi lögum og reglugerðum sem snerta fyrirhugað niðurrif byggingarinnar, sem og stefnumörkun stjórnvalda í hringrásarhagkerfinu og markmiðum sem sett eru fram í *Vegvísi um vistvæna mannvirkjagerð 2030* (Alþingi, Lagasafn. Íslensk lög, Útgáfa 154b., 2024).

Niðurrif og förgun húsa er leyfis skyld framkvæmd og skal fylgja verklagsreglum Reykjavíkurborgar og gildandi byggingareglugerð (Innviðaráðuneytið, 2024).

*Sjá nánar, Endurnotkunaráætlun og niðurrifsáætlun Kringlan 1 (VSÓ), Kringlan Hringrásarviðmið og CO<sub>2</sub> útreikningar Unnið fyrir Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar - Október 2023 ( LENDAGER).*  
*Áhrif þessa hefur verið skoðað í tengslum við tillögu á breytingu á deiliskipulagi og áhersla er lögð á sjálfbæra nýtingu og meðhöndlun vatns innan skipulagssvæðis.*

## 1.13 Meðhöndlun vatns

Breyting á deiliskipulagi hefur í för með sér aukna vatnsnotkun og aukið magn skólps frá svæðinu. Loftslagsbreytingar geta haft áhrif á úrkomaúkefð og aukið hættu á flóðum. Áhrif þessa hafa verið skoðuð í tengslum við tillögu að breytingu á deiliskipulagi og lögð er áhersla á sjálfbæra nýtingu og meðhöndlun vatns innan skipulagssvæðis.

### 1.13.1. Vatnsnotkun

Með auknu byggingarmagni á lóð og íbúðarbyggð eykst neysluvatnsnotkun, en stofnlagnakerfi Veitna ræður við þá aukningu. Þéttingarsvæði eru jákvæð að því marki að þau draga úr ásókn í að brjóta nýtt land undir byggð nærri vatnsbólum. Til að lágmarka vatnsnotkun verða nýbyggingar búnaðar með tækjum sem uppfylla nýjustu kröfur um vatnsnýtingu. Garðsvæði verða hönnuð þannig að ekki þurfi vökvun (VSÓ, Kringlureitur, 1. áfangi, Vatnsstefna, 2024).

## 1.14 Orkunotkun

Fyrirkomulag byggðar og dýpt húskroppa hámarkar dagsbirtu inn í íbúðir og dregur þannig úr lýsingarþörf. Notaðir verða sjálfbærir orkugjafar til upphitunar, lýsingar og annarrar rafmagnsnotkunar á svæðinu (hitaveita og rafmagn). Að auki verður gripið til ákveðinna ráðstafana til að spara orku og draga þar með enn frekar úr losun gróðurhúsalofttegunda frá nýrri byggð. Samkvæmt skilmálum verða græn þök á um 3.000 m<sup>2</sup> af þakflötum. Græn þök hafa lægra U-gildi en hefðbundin þök. Gler skal vera tvöfalt, loftfyllt einangrunargler með U-gildi að hámarki 1,6 W/m<sup>2</sup>K, sem er töluvert lægra en byggingarreglugerð gerir ráð fyrir. Að lokum er gert ráð fyrir vélrænni loftræsingu í stórum hluta íbúða á svæðinu, en krafa er um að varmaendurnýjun loftræsingar sé að lágmarki 80%.

Stefnt er að því að orkusparandi aðgerðir dragi umtalsvert úr losun CO<sub>2</sub> umfram lágmarksaðgerðir skv. byggingarreglugerð. Gerð var orkuáætlun þar sem reiknuð er grunnorkuþörf svæðisins og settar fram tillögur að orkusparandi aðgerðum og hvernig þær draga úr kolefnislosun. Í orkuáætlun má sjá leiðbeinandi töflur með tillögum varðandi einangrun útveggja og glerja sem stuðla að orkusparnaði. Þær aðgerðir sem nefndar eru hér að ofan, þ.e. græn þök, tvöfalt loftfyllt gler og varmaendurnýting í loftræsikerfum, eru bindandi fyrir skipulagið.

Utanhússlýsing og lýsing í sameiginlegum rýmum, svo sem í bílajakjöllurum, verður með hámarks nýtni og orkusparandi LED-lömpum. Við lýsingu verður eingöngu notast við lampa sem hleypa engu ljósi upp á við, eru sparneytnir og draga úr ljósmengun. Dregið verður úr lýsingu eftir miðnætti og mögulega verður lýsingin „snjöll“, dagsbirtustýrð, og með hreyfiskynjurum sem auka birtu þegar fólk á leið um upplýst svæði.



Lýsingarhönnun utanhúss er hugsuð til að tryggja íbúum og gestum öruggt og þægilegt umhverfi, hámarka orkunýtni, upphefja arkitektúr og lágmarka óvelkomna lýsingu og ljósmengun. Við lýsingarhönnun skal fylgja viðurkenndum stöðlum og leiðbeiningum IST EN 13201-1, 3 & 4:2004, *Götu- og veglýsing*.

## 2. Meginmarkmið

Meginmarkmið tillögunnar er að byggja upp fjölbreytt og aðlaðandi borgarumhverfi, með áherslu á skjólgóða garða, sterkt nærsamfélag og að fanga einkenni Reykjavíkur. Þessi markmið falla ágætlega að markmiðum AR2040. Að uppbyggingu lokinni verði til ný, aðlaðandi og eftirsóknarverð íbúðarbyggð með góðu aðgengi að nærþjónustu og vistvænum samgöngum. Umhverfið bjóði upp á fjölbreytt, sólrík og skjólsæl almenningssými með kaffi- og veitingahúsum og vinnustöðum í seilingarfarlægð.

- Á skipulagssvæðinu verði fjölbreytt, vandað og vistvænt búsetu- og atvinnuumhverfi með félagslega fjölbreytni, umhverfissvænan lífsstíl, lýðheilsu og lífsgæði að leiðarljósi.
- Íbúðir verði fjölbreyttar að stærð og gerð og bjóði upp á félagslega blöndun í samræmi við húsnaðisstefnu og áætlanir borgarinnar.
- Áhersla verði lögð á hágæða almenningssými og borgarmiðað gatnakerfi fyrir fjölbreyttan ferðamáta.
- Byggð móti umgjörð um skjólgóð og sólrík garð- og dvalarrými og örugg, vistleg göturými.
- Gott samhengi verði við nærliggjandi borgarumhverfi og nýtt sérstaða lóðarinnar, m.a. nálægðin við Kringluna verslunarmiðstöð og þjónustuna sem þar er að finna.
- Með deiliskipulagsbreytingu 1. áfanga hefjist mótun Kringlusvæðis framtíðarinnar, sem verði líflegt borgarumhverfi og ljósberi nýbreytni á grundvelli leiðarljósa Aðalskipulags Reykjavíkur 2040.

Deiliskipulagsbreytingin verður stefnumarkandi heildarsýn fyrir uppbyggingu á svæðinu og tengsl þess við nærliggjandi svæði. Sett eru fram ráðandi sjónarmið, deiliskipulagsskilmálar skýra skipulagssjónarmið og er þeim ætlað að tryggja að þau gangi eftir í uppbyggingu.

## 3. Lýsing tillögu að deiliskipulagsbreytingu – byggðarmynstur, borgarrými og gæði byggðar, samgöngur og lóðamál

### 3.1 Skipulagshugmynd Kringlusvæðis og deiliskipulagsbreyting 1. áfanga

Deiliskipulagsbreytingar fyrir svæðið í heild verða unnar í sex áföngum á grunni rammaskipulags, í samræmi við Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 og samþykktar skipulagslýsingar: *Kringlusvæði – skipulagslýsing 1., 2. og 3. áfanga*.

Breyting 1. áfanga gerir ráð fyrir verulegum breytingum á gildandi deiliskipulagsáætlunum varðandi helstu skipulagsatriði, s.s. byggðarmynstur, húshæðir, samgöngukerfi, landnotkun, nýtingarhlutfall, bílastæðafjöldi, lóðaafrörkun o.fl.

Tillaga að deiliskipulagsbreytingu endurspeglar meginhugmynd rammaskipulags, með þeim frávikum að fallið hefur verið frá fyrirætlunum rammans um samgönguhæð og færslu fráveitulagnar undir Kringlugötu vestri, í samræmi við ákvæði skipulagslýsingar. Eftir ítarlega úttekt og heildarskoðun þeirra framkvæmda var það metið svo að þær aðgerðir myndu ekki þjóna heildarhagsmunum verkefnisins, hvorki til lengri né skemmri tíma. Þetta var metið út frá umhverfislegum, skipulagslegum og fjárhagslegum forsendum.

Of mikið rask hefði orðið vegna þeirra framkvæmda á svæðinu og kringum það, sem hefðu m.a. víðtæk áhrif utan skipulagsvæðisins, með tilheyrandi lokun og skerðingu á samgönguleiðum. Þetta hefði einnig í för með sér mikið ónæði fyrir íbúa og rekstraraðila verslunar og þjónustu í Kringlunni. Veitur mátu einnig ástand fráveitulagnarinnar gott og áætlaðan endingartíma með fódgringu í fleiri áratugi. Eftir úttekt og kostnaðarmat, unnið af VSÓ, hefur í samráði við Veitur með öllu verið fallið frá þessum fyrirætlunum.

Sérstök áhersla hefur verið lögð á að vinna með umhverfissvænan lausnir og minnka kolefnisspor framkvæmda með vistvænu og gróðursælu umhverfi, þar sem gangandi og hjólandi er gert hátt undir höfði. Deiliskipulagið verður vottað eftir kröfum **BREEAM Communities**, sem tryggir umhverfislega, félagslega og efnahagslega sjálfbærni skipulagsins. Form og hæðir húsa miðast við að móta skjólríka, bjarta og hljóðláta inngarða í samræmi við áherslur AR2040 um birtu- og hljóðskilyrði innan dvalarsvæða íbúðabyggðar, í skjóli frá umferðarhávaða nærliggjandi stofnbrauta. Jafnframt er lögð áhersla á góða götumynd jafnt innan svæðisins sem út á við.

Almennt er gert ráð fyrir íbúðabyggð á öllum hæðum uppbyggingareita að frásildum uppbyggingarreit B, þar sem áætlað menningarhús mun rísa (sbr. skipulagsuppdraetti). Á svæðinu kringum menningarhúsið og hið miðjusetta torg verður gert ráð fyrir verslun og þjónustu í götuhæð. Í götuhæð er jafnframt gert ráð fyrir inngangi íbúða á efri hæðum og hjólageymslum. Lögð er áhersla á vistlegt og öruggt göturými fyrir fjölbreyttan ferðamáta, þar sem mannlífi og gangandi og hjólandi umferð er gert hátt undir höfði.



### 3.2 Bygðarmynstur – uppbyggingarreitir og borgarrými

Til grundvallar uppbyggingu svæðisins liggur sú meginhugmynd að styrkja göngutengingar milli byggingareita og aðliggjandi hverfa og skapa vistvænt og mannvænt götukerfi. Innan 1. áfanga deiliskipulagsins er lögð áhersla á að móta vistgötu sem þjónar bæði sem aðkoma fyrir íbúa og gesti og sem samfelld gönguleið milli uppbyggingarreita. Vistgatan er hönnuð með forgangi fyrir gangandi og hjólandi, þar sem akstur er heimilaður á forsendum þeirra, með lágmarksaksturshraða og hönnun sem dregur úr gegnumakstri.

Markmið vistgötunnar er að mynda lifandi og vistvænt borgarrými þar sem samspil húsagerðar, gróðurs og yfirborðsefna stuðlar að öruggu og aðlaðandi umhverfi. Gatan tengir helstu innganga bygginganna, inngarða og almenningssrími og tryggir greiðar leiðir að strætó- og hjólastæðum.

Í heildarsamhengi skipulagsins og framtíðarsýn er gert ráð fyrir að vistgatan verði hluti af stærra neti innan Kringlusvæðis, þar sem hún heldur áfram yfir í 2. Áfanga. Með því yrði tryggð samfella í göngu- og akstursleiðum milli áfanganna og styrkt heildræn ásjúnd og vistvæn tenging svæðisins.

Inn og útakstur um vistgötu í 1. áfanga verður frá Kringlugötu milli uppbyggingareita A og C, og leiðir inn að almenningstorgi þar sem mögulegt verður að snúa við eða halda áfram út til norðurs á milli reita D og E þar sem hægt er að snúa aftur við þar sem gata endar í þessum fyrsta áfanga, en mun vonandi tengjast við 2. Áfanga skipulagsins í nánustu framtíð.

Bygðarmynstur nýs skipulags Kringlusvæðis byggist á hugmyndum og rannsóknum á staðhættum, samfélagslegum þáttum og umhverfisþáttum. Þar fer saman þétt byggð, fjölbreytt útlit og hæðir húsa, óreglulegar götur hannaðar með tilliti til vindafars og góðar samgöngutengingar við nærumhverfið og verslunarmiðstöðina Kringluna, með sérstakri áherslu á gæði almenningssríma. Skipulagstillagan kjarnast að miklu leyti í kringum miðjuset almenningstorg og menningarhúsið í gömlu prentsmiðjunni. Hlutverk þessara þátta er stór liður í eflingu nærsamfélagsins og gefur hverfinu sterk sérkenni og aðdráttarafl.

Menningarhúsið tekur á móti gangandi og hjólandi vegfarendum frá Hlíðarhverfi yfir á Kringlusvæðið. Þar leiðin liggur yfir ljósastýrð gatnamót Hamrahlíðar og Kringlumýrarbrautar, gegnum þröngt stræti við menningarhús sem opnar sig inn á almenningstorgið. Frá torginu liggur gönguás (framlenging Hamrahlíðarás) gegnum þróngan göturamma sem leiðir yfir nýja göngubrú yfir Kringlugötu og endar í nýjum inngangi verslunarmiðstöðvarinnar Kringlunnar. Þessi tenging mun stórbæta aðgengi gangandi og hjólandi vegfarenda að Kringlusvæðinu og mun að sama skapi glæða nýja hverfið lífi með gangandi og hjólandi umferð.

Frá upphafi uppbyggingar á Kringlusvæði hefur þessum þáttum verið ábótavant. Fyrri hugmyndir um tengingu svæðisins við aðliggjandi hverfi kröfðust mikilla inngripa og raskana á svæðinu. Þess vegna hefur nú verið horft á tengingar með nýjum vinkli, þar sem sérstök áhersla er lögð á ásjúnd hverfisins, hlýlegt og vistlegt viðmót sem tekur vel á móti fólki og laðar að – í stað undirganga eða stórra umferðarmannvirkja yfir stofnbrautir.

Óreglulegar vistgötur og lægri umferðahraði, með gangandi og hjólandi vegfarendur í forgangi, verða innan hverfisins, innblásnar af eldri byggð Reykjavíkur. Á götuhæð verður heimild fyrir sérmerkt sleppistæði á yfirborði fyrir hreyfihamlaða og vöruafhengingu, nánar útfært í lóðarhönnun. Óhindruð akstursleið sorp- og slökkviliðsbíla skal tryggð um hverfið.

Gert er ráð fyrir að öll almenn bílastæði, sem og bílastæði hreyfihamlaðra og deilibíla, verði í bílakjöllurum. Aðkoma að bílakjöllurum verður frá Kringlugötu. Gera má ráð fyrir að hluti vöruafhengingar verslunar- og þjónusturýma fari einnig um bílakjallara.

Vöruafhenging skal þannig staðsett að hún valdi ekki truflun eða óþægindum fyrir aðra umferð. Hægt er að stýra notkun bílastæða með greiðslustýringu, tímatakmörkunum eða öðrum leiðum. Tiltölulega auðvelt ætti að vera að koma fyrir og viðhalda slíkum kerfum, þar sem gert er ráð fyrir að öll bílastæði verði í bilageymslum neðanjarðar (VSÓ, Samgöngumat, 2024).

Á reitum A og D er áætluð randbyggð með skjólsælum inngörðum með sameiginlegum dvalar- og leiksvæðum. Á einstaka flötum þökum uppbyggingarreita er gert ráð fyrir sameiginlegum þaksvölum fyrir íbúa. Þetta gefur íbúum tækifæri til að njóta útsýnis og sólar frá efri hæðum bygginga.

Hæðir bygginga eru mestar í jaðri byggingareita á móti Listabraut og Kringlumýrarbraut, en byggingar lækka að menningarhúsi á lóð B og að almenningstorgi. Á lóð C er áhersla á minni íbúðir með upplýftum inngarði og verslun og þjónustu á hluta jarðhæðar.

Á reit E, sunnan við núverandi byggingu Sjóvár, er áætluð ný íbúðarbyggð í bland við verslun og þjónustu á hluta götuhæðar. Á hinu miðjusetta torgi við suðurhlíð menningarhúss er jafnframt einstaklega skjól- og sólríkt útsvæði þar sem íbúar og almenningur geta notið útiveru.

### 3.3 Gróður og vistlegt yfirbragð

Ein af megin áherslum nýs skipulags er að mynda skjól- og gróðursæla inngarða og almenningssvæði. Í innigörðum verður áhersla á ávaxtatré og berjarunna, blómstrandi runna og fjölærar plöntur. Í götu- og almenningssrími verður áherslan á harðgerða íslenska flóru, sem fær að vaxa villt, og harðgerðra runna og fjölæringa. Miða skal við að a.m.k. 80% af trjá-, kjarri-



og jurtum samanstandi af viðeigandi innlendum/íslenskum tegundum eða öðrum vistfræðilega viðeigandi tegundum sem vistfræðingur mælir með sem viðbót við staðbundið landslag. Þetta á við um bæði um inngarða og götu- og almenningssvæðisins. Vatnsnýting sé tekin til greina við val á tegundum trjáa-, kjarrs- og jurta og hvers kyns tilheyrandi áveitukerfi.

Á grænum svæðum ofan á steiptum mannvirkjum s.s. bílgeymslu verður þess gætt að hafa nægilega þykkt á jarðvegslagi til að lággróður og gras þrífist vel á yfirborði. Á völdum stöðum verður jarðvegsþykkt aukin til að hægt sé að gróðursetja hærri tré sem krefjast dýpra rótarbeðs. Áhersla verður á að val á plöntum sé í samræmi við úttekt á gróðurvali fyrir svæðið. Mikilvægt er að þær þurfi ekki vökvun og að reynsla sé af ræktun þeirra hértendis.

Í göturými er sérstök áhersla lögð á samspil gróðurs og ofanvatnslausna, og skulu gróðursvæði almennt hönnuð til að geta safnað og haldið eftir ofanvatni, til að minnka afrennsli af reitnum og það renni hægar í fráveitukerfi. Í götu og almenningssvæðum myndast möguleiki fyrir plöntur að mynda djúpt rótarkerfi og taka við ofanvatni þar sem ekki verður byggt undir götu nema að litlum hluta. Einnig skal taka mið af staðsetningu mögulegrar lagna við gróðursetningu í göturými.

Hönnuðir skulu kynna sér hönnunarhandbók skipulagsins og vistfræðiskýrslu sem eru fylgigögn, 24256 LE 01 Ecology strategy

### 3.4 Blágrænar ofanvatnslausnir

Í skipulagsgerð er lögð áhersla á að minnka álag á núverandi fráveitukerfi. Álag vegna skólps frá nýrri byggð mun óhjákvæmilega aukast, en á móti koma tækifæri til að draga úr álagi vegna regnvatns, sem við núverandi aðstæður rennur að mestu leyti óhindrað beint um niðurföll í blandað fráveitukerfi.

Með blágrænum ofanvatnslausnum gefst tækifæri til að veita hluta regnvatns annað en í fráveitukerfið, m.a. með samfelldu belti gegndræps yfirborðs í göturými og með grasseinum. Á lóð F, á milli uppbyggingarreita, verður gert ráð fyrir söfnun og miðlun ofanvatns, m.a. með ofanvatnsbeðum, trjá- og runnagróðri, situr- og söfnunarlautum og gróðurveggjum.

Samkvæmt niðurstöðu útreikninga á útfærslum ofanvatnslausna á skipulagsvæðinu er áætluð heildarholrýmnd fyrir blágrænar lausnir um 1.000 m<sup>3</sup>, sem er meira en áætlað langtímaálag miðað við 100 ára endurkomutíma og 6 klst. varatíma, eða um 990 m<sup>3</sup> (46 mm jafndreift yfir reitinn). Af því má leiða að lóðin geti í ofangreindum tilfellum afvatnað sig án þess að þurfa að reiða sig á fráveitukerfið.

Í kafla 3.3 *Gróður og vistlegt yfirbragð* eru tilgreindar lágmarksþykktir jarðvegs og fyllingar undir hellulögn, en fyllingar geta jafnframt geymt ofanvatn. Flöt þök skulu þakin gróðurþekju þar sem því verður við komið.

*Við útfærslu ofanvatnslausna skal styðjast við eftirfarandi gögn:*  
(VSÓ, Kringlureitur 1. áfangi. Frárennslis- og mengunaráætlun, 2024) (Vatnaskil.Grunnvatn og ofanvatnslausnir í 1.áfangi deiliskipulags, 2022), MB-19.19\_Kringlureitur\_rammaskipulag\_vatnafar, (VSÓ, Vistfræði ( LE 01 Ecology strategy), 2024) og hönnunarhandbók deiliskipulagsins.

### 3.5 Dagsbirtuskilyrði og skuggavarp

Í skipulagshugmynd er lögð áhersla á gæði sameiginlegra garð- og almenningssvæða; að íbúar hafi kost á að njóta útiveru við sem best dagsbirtuskilyrði. Byggingarmassi hverfisins lækkar að menningarhúsi og miðjusettu almenningstorgi, sem er sólríkasti staður hverfisins og öllum aðgengilegur.

Dýpt og hæðir bygginga miðast við að móta bjart húsnæði og að sem flestar íbúðir verði gegnumlýstar. Inngarðar njóti eins góðrar dagsbirtu og kostur er (sjá nánar kafla 3.6.3 AR2040 og skýringamynd, mynd 7 á bls. 88–89 AR2040). Á lóðum A, C, D og E verður gert ráð fyrir þaksvólum fyrir íbúa til að auka sólrík dvalarsvæði, auk þess sem þær gefa aðgengi að góðu útsýni.

Gerð er grein fyrir skuggavarpri á jafndægri í mars og september, sem og á sumarsólstöðum í júní kl. 10:00, 13:00, 16:00 og 19:00, auk sólarstunda 1. maí frá kl. 9–17:00 (sjá nánar skýringarupprætti skipulagsins).

Í fylgigögnum skipulagsins má sjá greinargóða lýsingu á dvalarsvæðum, stærð þeirra og hvernig helstu sólarstundir 1. maí falla innan skipulagssvæðisins (Henning Larsen, Sunlight Hours, 2024).

### 3.6 Hljóðvist almennt

Við hönnun og útfærslu bygginga innan skipulagssvæðisins ber að leggja áherslu á að tryggja viðunandi hljóðvist í samræmi við ákvæði reglugerðar nr. 724/2008 um hávaða. Þar sem fyrirsjáanlegt er að umferðarhávaði frá stofnbrautum geti farið yfir viðmiðunarmörk reglugerðarinnar, kemur til álita að beita undanþáguákvæði 5. gr. Reglugerðarinnar.

Í slíkum tilvikum er áskilið að hver íbúð hafi að minnsta kosti eina hljóðláta hlið þar sem hljóðstig úti fyrir íveruherbergjum er undir mörkum reglugerðarinnar. Æskilegt er að svefnherbergi og önnur íveruherbergi séu hönnuð þannig að þau snúi að hljóðláttri hlið hússins til að draga úr ónæði frá umferð. Jafnframt skal sýnt fram á með hljóðvistarskýrslu að fyrirhugaðar byggingar uppfylli þessi skilyrði áður en byggingarleyfi er veitt. Þetta gildir einnig um skilgreind dvalarsvæði á lóð, þar sem tryggja þarf að hljóðstig sé innan viðmiðunarmarka eða að gripið sé til mótvægisáðgerða.

Með þessum hætti verður unnið að því að tryggja að hljóðvist íbúða og útisvæða sé í samræmi við gildandi reglugerðir og aðbúnaður íbúa verði fullnægjandi þrátt fyrir nálægð við stofnbrautir.

Fyrir liggur hljóðvistargreining á tillögu að breytingu á deiliskipulagi. Hávaði frá bílaumferð er helsta uppspretta umhverfishávaða á svæðinu. Hún fer að mestu eftir umferðarhraða og magni umferðar í nærliggjandi götum. Í skipulaginu skal notast við mótvægisáðgerðir/byggingatæknilegra lausna þar sem viðmiðunarmörk vegna umferðarhávaða nást ekki. Einnig kveður reglugerð um að hljóðstig innandyrna þarf að vera undir 30 dB(A) og því þarf að tryggja það við hönnun hússins að kröfur um hljóðstig innandyrna verði uppfylltar. Því er æskilegt að nota hljóðgler á þeim húshliðum sem snúa að Kringlumýrabraut, Listabraut og Kringlugötu. Mögulegt er að lækka hljóðstig á húshliðum sem ekki snúa að umferðargötu með því að breyta hornum bygginga, þannig þau séu hvöss horn. Mikilvægt er að fylgjast nánar með hljóðstigum húshliða í nánari hönnun bygginga og gera grein fyrir þeim við gerð aðaluppdráttar.

Í viðauka reglugerðar um hávaða nr. 724/2008 eru sett fram mörk um hávaða vegna umferðar ökutækja; fyrir íbúðarhúsnæði á íbúðarsvæðum eru mörkin 55 dB(A) við húsvegg og 65 dB(A) fyrir íbúðarhúsnæði á verslunar-, þjónustu- og miðsvæðum. Jafnframt er viðmiðunargildi fyrir hljóðstig innandyrna 30 dB(A), sem miðast við lokaða glugga en opnar loftrásir.

Einnig gerir reglugerðin kröfur fyrir skilgreind dvalarsvæði á lóð en það eru leiksvæði og önnur svæði á lóðum íbúðarhúsa og þjónustustofnana sem sérstaklega eru hugsuð til að njóta útiveru. Þar sem slík svæði eru skilgreind skal þess jafnframt gætt að hljóðstig sé undir 55 dB(A).

Sjá nánar (VSÓ, Hljóðvist – Forsendur og niðurstöður, 2024).

### 3.7 Blönduð byggð íbúðarhúsnæðis og atvinnustarfsemi

Almennt er gert ráð fyrir íbúðabyggð á öllum uppbyggingarreitum innan skipulagsins, að frátöldu menningarhúsi á reit B.

Jarðhæðir sem snúa að torgi verða að hluta ætlaðar undir starfsemi atvinnurýmis, í formi kaffi- og veitingahúsa eða verslunar. Starfsemi veitingahúsa skal falla undir annaðhvort flokk 1 eða 2 skv. 4. gr. laga um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald.

Almennt skal taka mið af eðli starfsemi hverju sinni. Hún skal fara eftir lögum og reglugerðum sem um hana gilda og ekki hafa truflandi áhrif á íbúðabyggð, né valda ónæði vegna hávaða, lyktar, umferðar eða annarrar truflunar. Opnunartími skal vera hóflegur og aðlagður búsetuskilyrðum.

Ekki er heimil starfsemi sem telst truflandi fyrir íbúa, s.s. næturklúbbar, skemmtistaðir eða aðrar sambærilegar háværar eða mengandi starfsgreinar.

Almennt skulu vera kantsvæði fyrir íbúðir í götuhæð, með þreplaustum inngangi sem snýr út í göturými eða að inngarði.

Sameiginlegar hjólageymslur o.fl. sem glæðir líf og virkni borgarrýmis skulu vera frá 1. hæð göturýmis. Allar aðkomuleiðir inn í íbúðir, atvinnurými eða önnur sameiginleg rými skulu vera þreplaust og huga skal að aðgengi fyrr alla.

Í skilmálatöflu í 5. kafla er gefinn upp hámarks fjöldi íbúða og lágmarksstærð atvinnuhúsnæðis á götuhæð ásamt öðrum tölulegum upplýsingum.

Til að uppfylla markmið deiliskipulagstillögu um félagslegan margbreytilega er áhersla lögð á fjölbreyttar íbúðir m.t.t. stærðar og gerðar, s.s. herbergjafjölda sbr. nánari skilgreiningu í almennum skilmálum. Til hliðsjónar skipulagsvinnur er stuðst við uppfærða húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar, Húsnæðisáætlun Reykjavíkur 2024-2033 - fyrst samþykkt í borgarráði 21. desember 2023.

Heimild verður fyrir ungarnaleikskóla fyrir allt að 60 börn innan uppbyggingarreits E. Staðsetning leikskóla var valin í samráði við Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur og metið hvaða staðsetning innan skipulagssvæðisins hentaði best fyrir leikskólastarfsemi. Niðurstaðan er sú að einungis á reit E sé unnt að koma leikskóla fyrir með fullnægjandi hætti.

Á þeim stað eru aðstæður til að uppfylla kröfur um hljóðvist og loftgæði, með nægilegu fjarlægðar- og skjólstigi gagnvart stofnbrautum. Aðrir mögulegir staðir innan svæðisins reyndust ekki uppfylla þessar grunnkröfur um hávaða og mengun. Því er áætluð staðsetning hans á 1. og 2. hæð nýbygginga E4 og E5, sjá betur á skipulagsuppdrætti. Annar kostur er að koma leikskóla fyrir á neðstu hæðum Sjóvá byggingar. Áætlað leiksvæði leikskóla verður í sameiginlegum inngarði á reit E.



### 3.8 Umferð og aðkomur

Í skipulagi er lögð áhersla á fjölbreyttan ferðamáta þar sem mannlífi og gangandi vegfarendum er gert hátt undir höfði. Á götuhæð er gert ráð fyrir umferð gangandi, hjólandi og akandi, þar sem hinir fyrrnefndu njóta forgangs. Á götuhæð verður heimild fyrir sérmerkt sleppistæði á yfirborði fyrir hreyfihamlaða og vöruafhendingu, sem verður nánar útfært í lóðarhönnun (sbr. leiðbeinandi staðsetningu á skipulagsuppdráttum). Óhindruð akstursleið sorp- og slökkviliðsbíla skal tryggð um vistgötu hverfisins.

Á lóðum A, C og E verður inn- og útakstur í bílajakjallara frá Kringlugötu. Heimilt verður að gera akstursleið frá núverandi bílajakjallara á lóð E (Kringlunnar 5) að bílajakjöllurum C og D. Frá bílajakjallara á lóð D verður tenging yfir í bílajakjallara undir menningarhúsi og þaðan yfir í lóð A. Sjá nánar sneiðmyndir og skýringamyndir skipulagsuppdrátta með yfirlitsmyndum af mögulegum tengingum á milli bílajakjallara. Mögulegir rampar í bílajakjöllurum skulu vera innan bygginga.

Á lóðum A og D verður aðgengi frá bílastæðakjöllurum upp með stiga og lyftu í inngarða og þaðan um stiga inngarðs að aðalinngöngum. Einnig verður heimilt að hafa beint aðgengi frá bílajakjöllurum að stiga- og lyftukjörnum íbúða. Þannig skal stuðla að góðu aðgengi fyrir fólk með skerta hreyfigetu, eldra fólk og fjölskyldur með smábörn.

Á reitum E og C skal vera beint aðgengi með stiga og lyftu frá bílajakjallara upp á götuhæð. Heimilt verður að hafa beint aðgengi frá bílajakjallara að stiga- og lyftukjörnum íbúða.

Göngu- og hjólaleiðir innan skipulagssvæðis tengjast aðliggjandi stigakerfi með skýrum og greiðum hætti. Framlengd Hamrahlíð innan Kringlusvæðis verður lífleg göngugata, þar sem menningarhúsið og torg taka á móti fólk og ný göngubru mun skapa örugga leið að nýjum inngangi Kringlunnar. Rík áhersla er lögð á öruggar leiðir gangandi og hjólandi vegfarenda frá Hlíðahverfi og þaðan beina leið um ljósastýrða gangbraut yfir Kringlumýrarbraut. Á mótis við Hamrahlíð eru biðstöðvar strætó og gert er ráð fyrir Borgarlínustöð til framtíðar.

### 3.9 Bíla- og hjólastæði

Nýtt samgöngumat fyrir Kringlusvæðið var unnið fyrir 1. áfanga skipulagsins. Fjöldi bíla- og hjólastæða skal vera í samræmi við bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar og með hliðsjón af nálægð við almenningssamgöngur, en endanlegar heimildir bílastæða eru metnar í samgöngumatinu.

Áhersla er á vistvænar samgöngur í samræmi við Aðalskipulag Reykjavíkur 2040. Kringlusvæðið í heild liggur vel að almenningssamgöngum, með strætóstöðvum og, til framtíðar, beintengingu Borgarlínustöðvar við Kringlumýrarbraut og Miklubraut. Á Kringlusvæðinu er kaup á bílastæði valkostur og ekki hluti af íbúðarverði. Þá eru einnig ákjósanlegir möguleikar á samnýtingu bílastæða og gatnakerfis vegna breytilegrar notkunar íbúa, viðskiptavina og starfsfólks í blandaðri byggð svæðisins yfir sólarhringinn og daga vikunnar. Þetta hefur veruleg áhrif á útreikninga á fjölda bílastæða.

Hjólastæði og hjólageymslur verða viðsvegar á svæðinu, s.s. í hjólagrindum í almenningsrými á götuhæð (skammtímahjólastæði), sem næst inngöngum húsnæðis. Undir upplýftum inngörðum eða í götuhæð er miðað við aðgangsstýrðar hjólageymslur (langtímahjólastæði) sem tilheyra íbúðum viðkomandi uppbyggingarreita. Geymslurnar skulu vera með beint aðgengi út í götúrými eða inngarða.

Í skýrslu VSÓ, *Samgöngumat 1. áfanga deiliskipulagsbreytingar á Kringlusvæði*, er gerð grein fyrir áætluðum heildarfjölda bílastæða fyrir íbúðir (sjá töflu 8.1, bls. 30) og atvinnuhúsnæði (tafla 8.2, bls. 31). Í töflu 10.1, bls. 32, er að finna niðurstöður bílastæðamats fyrir áfangann í heild.

Endanlegur fjöldi bíla- og hjólastæða skal þó ákveðinn fyrir hverja lóð fyrir sig við gerð aðaluppdrátta, þegar endanlegur íbúðafjöldi og stærð atvinnuhúsnæðis liggur fyrir.

Sjá nánar almenna skilmála um bíla- og hjólastæði í kafla 4.17 og *Samgöngumat fyrir Kringlusvæðið*, VSÓ, 2024.

### 3.10 Brunavarnir

Innan götúrýmis skipulagssvæðisins er gert ráð fyrir óskertu aðgengi slökkviliðsbíla að björgunarsvæðum. Svæðin skulu útfærð þannig að körfubílar slökkviliðs eigi greiða aðkomu og halli á þeim má ekki vera meiri en 1:20. Þá þurfa svæðin að þola það álag sem vænta má frá björgunartækjum, en punktalag frá undirstöðum körfubíls getur verið um 17,5 tonn.

Húshliðar sem snúa að Kringlumýrarbraut, Listabraut og Kringlugötu krefjast ekki sérstakra svæða fyrir slökkviliðsbíla, heldur verða ofangreindar götur lokaðar ef eldsvoða ber að og nýfast sem athafnasvæði slökkviliðs. Ekki er gert ráð fyrir aðgengi slökkviliðsbíla að inngörðum. Götur innan skipulagssvæðis eru hins vegar ætlaðar til að þjóna slökkviliðsbílum, ef eld ber að við vistgötu.

Aðkoma slökkviliðs verður frá Kringlugötu milli lóða A og C eða að norðan frá 2. áfanga, milli lóða D og E. Mælt er með að hönnuðir kynni sér vel minnisblað úttektar Öruggr verkfræðistofu (2024), sem unnið var fyrir skipulagsgerðina. Þar má sjá nánari útlistun á brunavörnum og öryggi skipulagsins.

### 3.11 List í almenningsskými

Skv. samningsmarkmiðum Reykjavíkurborgar á nýjum uppbyggingarsvæðum skal ákveðinni fjárhæð verði varið í listsköpun í almenningsskýmum á skipulagssvæðinu.

### 3.12 Nýjar lóðir og breyting lóðarmörk

Sú breyting verður á lóðarmörkum að núverandi lóðir, Kringlan 1–3 og Kringlan 5, verða sameinaðar og deilt upp að nýju í lóðir A, B, C, D og E, ásamt lóð F sem verður götu- og almenningsskými sem aðskilur fyrrgreindar lóðir. Ytri lóðarmörk haldast óbreytt. Ný lóðarmörk eru sýnd á deiliskipulagsupprætti.

Gefin verða út ný mæliblöð með endanlegum lóðarmörkum í kjölfar samþykktar á þessari deiliskipulagsbreytingu.

### 3.13 Breytingar á núverandi byggingum og kvöðum

Unnin var úttekt í tengslum við fyrirhugað niðurrif bygginga á núverandi lóð Kringlunnar 1. Ákveðið hefur verið að sá hluti sem hýsir skrifstofur verði fjarlægður, en hluti gömlu prentsmiðjunnar verður látin halda sér og byggt verður við hana síðar meir. Áætlað er að ný bygging muni hýsa fjölpætta starfsemi menningarhúss.

Núverandi bygging Kringlunnar 5, verður hluti af uppbyggingareit E ásamt nýbyggingum sem rísa sunnan þess. Núverandi jarðhæð hússins hýsir að stórum hluta bílageymslu, og mun svo áfram verða. Fyrirhugað er að núverandi innkeyrsla frá Kringlugötu inn í bílastæðahús muni nýtast sem innkeyrsla inn í bílkjallara á lóð D.

Í kafla 1.7.2 Kvaðir, er gerð grein fyrir þeim kvöðum sem í gildi eru skv. núgildandi mæliblöðum. Allar þessar kvaðir falla niður með gildistöku deiliskipulagsbreytinga að höfðu samráði við hlutaðeigandi aðila og nýjar kvaðir settar inn eftir því sem við á.

### 3.14 Ný göngubrá yfir Kringlugötu

Tenging 1. áfanga uppbyggingarsvæðis við Kringluna verslunarmiðstöð er áætlaður með nýrri göngu og hjólabrá yfir Kringlugötu. Hönnunarviðmið vegna þeirra framkvæmda með tilliti til aðkomu Veitna að lögnum í Kringlugötu, koma fram í minnisblaði Veitna dags. 18. des 2023. Hönnuðir skulu kynna sér vel hönnunarviðmið og vera í samráði við Veitur við hönnun brúar.

Hámarksbreidd brúa sem byggðar eru yfir Kringlugötu fari ekki yfir 20,0m. Hæð undir brýr þarf að vera um 5,0m og bíl á milli brúa minnst 50,0m. Við mat á hámarksbreidd var miðað við að hægt væri að þjónusta lagnir með stuttum fyrirvara og góðu aðgengi. Lagnir undir Kringlugötu eru mjög mikilvægir innviðir og stöðugur rekstur samféluginu því afar mikilvægur.

Við hönnun, efnisval og útfærslu brúar skal hafa hönnunarhandbók til hliðsjónar og gæta samráðs við Veitur.

### 3.15 Breytingar á veitulögnum og dreifistöðvum

Innan Kringlusvæðisins eru mikilvægar veitulagnir í eigu Veitna. Í rammaskipulagi Kringlusvæðis er fjallað um breytingar og færslur sem þurfa að eiga sér stað í tengslum við uppbygginguna og vegna nauðsynlegrar endurnýjunar á sumum þeirra. Einnig liggja fyrir markmið um að draga sem mest úr viðbótarlagi á fráveitukerfið, sem fylgja þarf eftir með notkun blágrænna ofanvatnslausna.

Með breytingu lóðamarka 1. áfanga er tekið mið af því að Veitur eigi greiðan aðgang með heimtaugar að inntaksskýmum á lóðarmörkum.

Samkvæmt mati Veitna, sem unnið var í tengslum við rammaskipulagsvinnu, kallar fullbyggt Kringlusvæðið á tvær nýjar dreifistöðvar rafmagns til viðbótar við þær sem nú eru innan þess. Innan svæðis deiliskipulagsbreytingar 1. áfanga verður núverandi dreifistöð nr. 699 fjarlægð og tveir 11 kV háspennustrengir, sem liggja að og frá henni, aflagðir. Tveimur nýjum dreifistöðvum, sem taka mið af aukinni byggð og tilsvarende aukinni raforkunotkun, verður komið fyrir í hennar stað innan svæðisins í samráði við Veitur. Leiðbeinandi staðsetning er sýnd á skipulagsupprætti og miðast hún við gott aðgengi til að þjónusta stöðvarnar og að ónæði af þeim fyrir íbúa verði sem minnst.

Veitur taka til skoðunar að aðskilja núverandi fráveitukerfi og koma á tvöföldu kerfi fyrir Kringlusvæðið vegna fyrirhugaðra framkvæmda og endurhönnunar hluta af Kringlugötu. Ef ekki verður farið í að aðskilja kerfin, mun lögnin áfram þjóna svæðinu í óbreyttri mynd. Sverleiki lagnar er talinn nægur til að tengja inn á fráveitukerfi þeirrar þéttingar sem fyrirhuguð er á fullbyggtu Kringlusvæðinu og taka við auknu skólpi. Mótvægisáðgerðir með blágrænum ofanvatnslausnum munu einnig minnka álagið umtalsvert vegna ofanvatns (sbr. mb. Veitur dags. 27.2.2024).

Við breytingu á veitulögnum skal hafa fullt samráð við Veitur áður en til framkvæmda kemur.

### 3.16 Tenging skipulagssvæðis við aðliggjandi áfanga rammaskipulags

Eins og lýst er í kafla 3.1 *Skipulagshugmynd Kringlusvæðis og deiliskipulagsbreytingar 1. áfanga* verða deiliskipulagsbreytingar fyrir Kringlusvæðið unnar í áföngum á grunni rammaskipulags Kringlusvæðis, skipulagslýsinga fyrir 1., 2. og 3. áfanga



Kringlusvæðis og AR2040. Samkvæmt rammaskipulaginu er Kringlusvæðinu skipt í sex skipulags- og uppbyggingaráfanga, og er 1. áfangi upphafsskref deiliskipulagsbreytingar fyrir Kringlusvæðið í heild. Sjá nánar uppskiptingu áfanga í rammaskipulagi.

Þó svæði deiliskipulagsbreytingar afmarkist af skipulagsmörkum 1. áfanga er nauðsynlegt að horfa til seinni áfanga, hvað varðar m.a. samgöngu-, öryggis- og veitumál, þar sem hverfið mun mynda samfellda heild til framtíðar. Gefa þarf mörkum að aðliggjandi áföngum sérstakan gaum, einkum m.t.t. núverandi mannvirkja, samhæfingar og mögulegra tímabundinna lausna við áfangaskil.

Líklegt er að uppbygging Kringlusvæðis taki yfir talsvert tímabil og því er brýnt að tryggja fullnægjandi tengingar um hverfið og góða ásýnd þess á meðan uppbyggingu stendur, í vissum tilfellum með tímabundnum lausnum.

Þar til 2. áfanga verður lokið, verður umferð um vistgötu snúið við og ekið inn og út af svæðinu á sama stað við Kringlugötu.

Uppbygging Kringlusvæðis er fyrirhuguð í áföngum. Í fyrsta áfanga, sem þessi deiliskipulagsbreyting tekur til, er gert ráð fyrir uppbyggingu á reitum A, B, C, D og E ásamt tilheyrandi almenningssrýmum, götum og tengingum við nærliggjandi byggð.

Áfangaskiptingin miðar að því að tryggja að uppbygging svæðisins geti þróast í skrefum á samræmdan hátt þar sem tekið er tillit til samgangna, almenningssrýma, tenginga við nærliggjandi borgarvef og rekstrar núverandi starfsemi á svæðinu.

Nánari skýring á áfangaskiptingu og þróun byggðar á svæðinu er sett fram í hönnunarhandbók sem fylgir deiliskipulaginu sem skýringargagn.

## 4. ALMENNIR SKILMÁLAR

### 4.1 Almenn

Skilmálar þessir gilda fyrir 1. áfanga deiliskipulags og uppbyggingaráfanga Kringlusvæðisins. Í áfanganum verður til heildstætt íbúðahverfi með miðjusettu almenningstorgi, áætluðu menningarhúsi og atvinnuhúsnæði með áherslu á verslun og þjónustu.

Mikilvægt er að hönnuðir og framkvæmdaaðilar kynni sér hugmyndafræði og áherslur deiliskipulagstillögunnar. Í 6. kafla er gerð grein fyrir hverri lóð um sig og sérskilmálum eftir því sem við á.

### 4.2 Hönnun mannvirkja

Í samræmi við stefnumörkun AR2040 er gerð krafa um vandaða hönnun mannvirkja og mótun umhverfis á Kringlusvæðinu. Við hönnun byggðar innan 1. áfanga deiliskipulagsbreytingar skal hafa huga að mótun hans mun hafa afgerandi áhrif á ásýnd svæðisins frá suðri og vestri og gefa tóninn fyrir framtíðaruppbyggingu Kringlusvæðisins í heild.

Aðaluppdrættir skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð og skilmála þessa sem og önnur lög, reglur og staðla sem til greina kunna að koma. Frágangur og fyrirkomulag lóða skal koma fram á aðaluppdráttum og hafa skal hönnunarhandbók skipulagsins til hliðsjónar.

Á aðaluppdráttum komi einnig fram samsetning íbúða hvað varðar fjölbreytileika með töflu sem sýnir sundurliðað íbúðabókhald með hliðsjón af kafla 4.15 Íbúðir.

Dagsbirtuskilyrði skulu tryggð með hönnun sem miðar að því að flestar íbúðir verði gegnumlýstar eða með dagsbirtu frá fleiri en einni hlið. Þar sem ekki er unnt að tryggja gegnumlýsingu skal huga sérstaklega að staðsetningu glugga og skipulagi rýma til að hámarka birtuflæði. Skuggavarp og birtuskilyrði eru sýnd á skipulagsuppdráttum og greiningu Henning Larsen *Sunlight Hours* (2024).

Huga skal að mótvægisáðgerðum til að uppfylla kröfur um hámarkshljóðstig eftir því sem við á sbr. kafla 3.6 Hljóðvist. (VSÓ, Hljóðvist – Forsendur og niðurstöður, 2024). Dæmi um mótvægisáðgerðir vegna hljóðvistar:

- íbúðir hafi a.m.k. eina hljóðláta hlið
- einangrunargler í gluggum með misþykkum glerskífum með a.m.k. 2mm þykktarmun á ytra og innra gleri
- nægilega hljóðlætt og öflugt loftræsikerfi skal vera fyrir hverja íbúð sem tryggir næga loftun án þess að opna þurfi glugga

Loftgæði íbúða skulu tryggð með fullnægjandi loftræsingu í samræmi við gildandi reglugerðir. Þar sem við á skal nýta varmaendurnýtingu til að bæta loftgæði og draga úr orkunotkun.

Við hönnun útirýmis á skipulagssvæðinu skal unnið að bættum loftgæðum með gróðursetningu trjáa og gróðurlífs sem dregur úr svifryki, minnkar áhrif frá umferð og stuðlar að vistlegu umhverfi. Við útfærslu ofanvatnslausna skal miða við kafla 3.4 og hönnunarhandbók, og skipulagsuppdrætti

Bílageymslur skulu hannaðar í samræmi við Bíla- og hjólastæðareglur Reykjavíkurborgar, og samgöngumat.

### 4.3 Mæliblöd og hæðarblöd

Mæliblöd sýna nákvæma stærð lóða, lóðamörk, byggingarreiti og kvaðir eftir því sem við á.

Mæliblað verður gefið út í kjölfar samþykkrar deiliskipulagsbreytingar og í samræmi við hana. Fyrirvari er gerður um lítils háttar frávik frá deiliskipulagsupprætti og gildir þá mæliblað.

Hæðarblöd sýna hæðir yfirborðs borgarlands Reykjavíkur við lóðamörk (G) og götuhæðar deiliskipulagssvæðis ásamt fráveitulögnum. Lóðarhafa ber að fylgja G-tölum sem sýndar eru á hæðarblaði.

### 4.4 Byggingarreitir og áherslur uppbyggingar

#### 4.4.1. Byggingarreitir

Byggingarreitir eru sýndir á mæliblöðum og skulu byggingar vera innan þeirra nema annað sé tekið fram. Byggingareitur er sýndur á skipulagsupprætti með brotinni línu. Þar sem er bundinn byggingareitur er hann sýndur með appelsínugulri heillinu. Fylgja skal skipulagsupprætti og hafa hönnunarhandbók til hliðsjónar við útfærslu á byggingum.

Við útfærslu bygginga skal gæta þess að nægt rými sé til staðar milli byggingarreits og lóðarmarka þannig að unnt sé að leggja lagnir húsa og tryggja viðeigandi kantsvæði fyrir íbúðir á jarðhæðum. Fylgja skal skipulagsupprætti og hafa hönnunarhandbók til hliðsjónar við nánari útfærslu bygginga.

#### 4.4.2. Áherslur innan lóða skipulagssvæðis

Að minnsta kosti 50% dvalarsvæða á lóð skal njóta að lágmarki 5 klst. sólar 1. maí.

Við útfærslu bygginga skal gæta þess að nægt rými sé til staðar milli byggingarreits og lóðarmarka, þannig að unnt sé að leggja lagnir húsa og tryggja viðeigandi kantsvæði fyrir íbúðir á jarðhæðum

Lóð A – Gert er ráð fyrir hreinni íbúðarbyggð frá 4–9 hæðum í randbyggðarformi með sameiginlegum og skjólgóðum inngarði, dvalar- og leiksvæðum. Áhersla verður lögð á fjölbreytt útlit bygginga og þakgerða sem mynda heildstætt útlit randbyggðarinnar. Flöt þök skulu vera með gróðurpekju þar sem því verður við komið og sameiginlegum þaksvölum fyrir íbúa. Sameiginlegur bílakjallari á tveimur hæðum verður undir inngarði ásamt öðrum stoðrymum íbúðarhúsnæðisins.

Lóð B – Hluti gömlu prentsmiðjunnar heldur sér og verður nýttur undir starfsemi menningarhúss. Byggingu er ætlað að styrkja anda og sögu hins nýja hverfis. Áætlað er að byggja við núverandi byggingu í átt að Kringlumýrarbraut. Þar lækkar byggingarmassi hverfisins niður og þröng göngugata leiðir gangandi og hjólandi inn á hið miðjusetta torg. Frá torginu heldur svo ásin áfram að nýjum inngangi Kringlunnar yfir nýja brú yfir Kringlugötu. Menningarhúsið mun hýsa mögulega starfsemi heilsu- og líkamsræktar, auk þess sem þar getur verið ýmiss konar aðstaða til listsköpunar, sameiginleg rými íbúa, bókasafn og aðstaða sem getur hýst tónlistar- og menningarviðburði. Undir byggingunni er gert ráð fyrir bílkjallara á einni hæð með stoð- og fylgirýmum byggingar.

Lóð C – Áhersla verður á minni leiguíbúðir með verslun og þjónustu í götuhæð. Upplyftur inngarður með verslunarrými og heimild fyrir bílastæði undir inngarði. Bílastæðakjallari og önnur stoðrymi byggingar verða í kjallara með innkeyrslu frá Kringlugötu. Sameiginleg garð- og útirými verða í miðjusetum þakgarði ásamt sameiginlegum þaksvölum íbúa.

Lóð D – Blönduð byggð íbúða með verslun og þjónustu að hluta í götuhæð sem snýr að torgi og vistgötu. Uppbygging verður í formi randbyggðar, 5–9 hæðir. Áhersla verður á skjólgóðan inngarð með góðum dvalar- og leiksvæðum. Lögð verður áhersla á fjölbreytt útlit bygginga sem skulu mynda heildstætt útlit randbyggðarinnar. Byggð er hæst nyrst á lóðinni en lækkar niður að torgi og göturými hverfisins. Hluti götuhæðar sem snýr að torgi verður ætlaður undir starfsemi verslunar og þjónustu. Undir inngarði er sameiginlegur bílastæðakjallari á tveimur hæðum ásamt stoð- og fylgirýmum.

Lóð E – Blönduð íbúðarbyggð með verslun og þjónustu í götuhæð sem snýr að torgi og gönguási. Á reitnum stendur núverandi bygging Sjóvár og nýttist hún áfram sem skrifstofubygging. Heimild verður fyrir a.m.k. 60 barna ungþarnaleiksskóla innan skipulagsreitsins og er áætlað að hann verði í götuhæð og 2. hæð bygginga E4 og E5. Annar möguleiki er að ungþarnaleiksskólanum verði fundinn staður í núverandi byggingu Kringlunnar 5 á 1. hæð, með stoðrymi og skrifstofu á jarðhæð sem snýr að Kringlugötu. Leiksvæði verður í sameiginlegum inngarði (sjá nánar skipulagsupprætti).

Lóð F – Götu- og almenningssými með miðjusetu, sólríku og skjól- og gróðursælu almenningstorgi. Lóðin liggur í gegnum hverfið og aðskilur lóðir/uppbyggingarreiti. Stærstur hluti lóðarinnar fer undir vistgötu, torg, stíga, gróður og regnbeð. Á götuhæð verður blönduð byggð íbúða, verslunar og þjónustu. Undir göturými verður ekki byggt nema að litlum hluta, þannig að hægt verði að mynda góðan og djúpan jarðveg fyrir rótarkerfi plantna og taka á móti ofanvatni sem hluti af blágrænum ofanvatnslausnum. Við útfærslu á torgi og göturýmum skal fara eftir skipulagsuppráttum, þessari greinargerð og hafa hönnunarhandbók til hliðsjónar.



#### 4.5 Húshæðir, þök og hæðarkótar

Byggingar innan áfangans verða 4–9 hæðir, en algengastar verða byggingar með 4–6 hæðum. Þakgerð húsa verður nokkuð blönduð og er ýmist um að ræða rispök eða flöt þök.

Salarhæð á götuhæð skal að lágmarki vera 3,5 m. Hæðir ofan 1. hæðar eru áætlaðar um 3,0 m. Heimild verður þó til að stilla af salarhæðir, svo fremi sem uppfylltar eru lágmarkskröfur byggingarreglugerðar og byggingar fara ekki yfir gefna hæðarkóta á deiliskipulagsuppráttum.

Heimild verður fyrir stiga- og lyftuhúsum á hæðum þar sem sameiginlegar þaksvalir eru (sbr. skipulagsupprætti). Þakform bygginga koma fram á sneiðmyndum á skipulagsupprætti. Einnig má sjá leiðbeiningar í hönnunarhandbók. Þakgráða hallandi þaka skal aldrei vera minni en 26°.

Hámarkshæðir bygginga eru gefnar upp á skipulagsupprætti og skal ekki fara yfir þær. Undantekning frá þeim viðmiðum eru einstaka minniháttar byggingarhlutar, tæknibúnaður og lyftustokkar sem mega standa upp fyrir uppgefna hæð, enda sé útlit samræmt viðkomandi byggingu.

Heimildir verða fyrir þaksvölum á einstaka flötum þökum. Yfirborð þeirra getur ýmist verið úr timbri, hellum eða úthagatorfi þar sem því verður við komið. Afmarka skal þakgarða með öryggisgirðingum og skal útlit og efnisval taka mið af efnisvali viðkomandi byggingar. Þaksvalir skulu skilgreindar sem dvalarsvæði á lóð. Þess skal jafnframt gætt að hljóðstig sé undir 55 dB(A) og gera viðeigandi ráðstafanir til að uppfylla þær kröfur, auk þess sem leggja skal fram gögn þar að lútandi með aðaluppráttum.

Flöt þök nýbygginga skulu almennt þakin gróðurþekju þar sem því verður við komið. Sameiginleg gróðurhús eða þakskálar eru heimil á afmörkuðum stöðum (sjá nánar leiðbeinandi staðsetningu á skipulagsuppráttum).

Við útfærslu ofanvatnslausna á þakgörðum skal styðjast við eftirfarandi gögn: *MB-20.18\_Kringlureitur\_1\_afangi\_deiliskipulags – Grunnvatn og ofanvatnslausnir*, *MB-19.19\_Kringlureitur\_rammaskipulag\_vatnafar*, 24256 LE 01 Ecology strategy og hönnunarhandbók deiliskipulagsins.

#### 4.6 Hámarksstærð byggðar innan uppbyggingarreita

Byggingarmagn lóða er gefið upp í skilmálatöflu í 5. kafla og undirköflum 5.2 þar sem sérskilmálar reita eru skilgreindir. Gefnar eru upp leyfilegar hámarksstærðir innan lóðar bæði ofan og neðan jarðar. Heimilt verður að færa hluta byggingarmagns á milli reita, allt að 400m<sup>2</sup> ofanjarðar. Slíkar breytingar skulu vera vel rökstuddar og háð skilyrðum að framlögðu hljóð-, vind- og skuggavarpsgreiningum sé slíkra breytinga óskað.

Ekki er verður heimilt að flytja byggingarmagn á reit A þar sem byggingarmagn á þeim reit er þegar í hámarki samkvæmt deiliskipulagi þessu.

#### 4.7 Svalir, svalagangar og sérafnotahutar og kantsónur.

Svalir mega ekki standa út fyrir lóðarmörk á jaðri deiliskipulags að undanskildri lóð C, sbr. skýringamynd svalir á skýringamyndum uppráttá á teikningu nr.04-05.

Einstaka minniháttar byggingarhlutar ofan götuhæðar, s.s. þakskegg, skyggni og gluggafrágangur sem felur í sér útkrögun, mega skaga út fyrir byggingarreit og lóðarmörk um allt að 0,6 m.

Heimil útkrögun svala er allt frá 0,8m til 1,6 m eftir staðsetningu byggingar. Til að fyrirbyggja að útkrögun svala hafi áhrif á birtuskilyrði íbúða er hægt að grípa til mótvægisáðgerða, s.s. stærri glugga eða óreglulega staðsetningu svala sbr. leiðbeiningar í Hönnunarhandbók

Allar íbúðir skulu hafa svalir eða aðgang að svölum eða sérafnotafleti, nema annað sé sérstaklega rökstutt. Allt útlit svala skal vera með samræmdum hætti í hverju húsi fyrir sig og skal fylgja leiðbeiningum hönnunarhandbókar við útfærslu þeirra. Íbúðir götuhæðar sem liggja að inngörðum skulu hafa sérafnotahluta sem nemur a.m.k. ígildi svala.

Heimilt er að gera ráð fyrir svalalokunum, útlit skal vera með samræmdum hætti í hverju húsi fyrir sig og fylgja skal leiðbeiningum hönnunarhandbókar við útfærslu þeirra. Ekki verður heimilt að girða af sérafnotafleti á jarðhæðum eða í inngarði með háum girðingum, nema á milli íbúða að útvegg.

Sérafnotafletir skulu afmarkaðir með gróðurbeðum, plöntum eða öðrum aðferðum sem ekki skapa búramyndum, útlit skal vera samræmt. Í hönnunarhandbók er gerð grein fyrir útfærslum og skal hafa þær til hliðsjónar.

Við útfærslu bygginga skal gæta þess að nægt rými sé til staðar milli byggingarreits og lóðarmarka þannig að unnt sé að leggja lagnir húsa og tryggja viðeigandi kantsvæði fyrir íbúðir á jarðhæðum. Fylgja skal skipulagsupprætti og hafa hönnunarhandbók til hliðsjónar við nánari útfærslu bygginga.

Svalagangar eru heimilaðir, en tryggja skal að gluggar íbúðar snúi ekki eingöngu að svalangangi.

Hönnuðum skal sérstaklega bent á að kynna sér vel kafla hönnunarhandbókar um hvernig skuli standa að útformun svala og svalaganga og sérafnotaðlata. (Henning Larsen, Kringlan Neighbourhood)

#### 4.8 Götuhæð og virkar götuhliðar

Menningarhús og almenningstorg er miðja uppbyggingar 1. áfanga og hvarfast skipulagið að miklu leyti í kringum það. Virkar götuhliðar og lifandi starfsemi menningar, verslunar og þjónustu blandast framlengdum Hamrahlíðarás og þar myndast raunveruleg tenging gangangandi og hjólandi umferðar við Hlíðarhverfið. Menningarhús tekur á móti fólki þegar komið er inn á svæðið og leiðir það gegnum torg og yfir nýja göngu- og hjólabrú að nýjum inngangi Kringlunnar.

Áhersla er lögð á að verslunar- og þjónusturými skulu staðsett í götuhæð í kringum torgið og sem næst menningarhúsinu og styrki með því starfsemi hvers annars og glæði torgið og almenningsrýmið lífi. Í götuhæð þar sem stórir dauðir veggfletir gætu myndast skal leggja áherslu á að draga úr einhæfni og bæta ásýnd. Hægt er að nýta gróðurþekju, klifurplöntur, listveggi, létt efnisbreytingar eða önnur úrræði sem stuðla að vistlegu og fjölbreyttu götumynd.

Aðalinngangar bygginga skulu snúa að göturýmum innan skipulagsvæðisins eða inngörðum. Læstar hjólageymslur íbúa skulu vera með aðgengi frá götuhæð (einnig heimilt í götuhæð Kringlugötu) Þetta er liður í að glæða hverfið lífi og auka sýnileika gangandi og hjólandi umferðar sem skal vera í hávegum

Salarhæð götuhæðar skal vera að lágmarki 3,5m óháð notkun, sjá nánar á skipulagsupprætti.

Huga skal vel að aðgengi fyrir alla og skal fylgja leiðbeiningum og reglum byggingarreglugerðar til hins ýtrasta við hönnun sameiginlegra útirýma innan skipulagsvæðisins.

#### 4.9 Aðkoma, inngangar í byggingar og inngarðgarða

##### 4.9.1. Aðkoma innganga frá götuhæð að efri hæðum

Aðalinngangar bygginga skulu vera í götuhæð með þreplaust aðgengi og staðsettir annaðhvort frá inngörðum eða göturýmum sem vísa að miðju skipulagsvæðisins. Inngangar skulu vera vel aðgreindir í úthlið bygginga. Ekki er heimild fyrir aðalinnganga frá Kringlumýrarbraut, Listabraut eða Kringlugötu, en þó er heimilt að hafa aðgengi íbúa þaðan inn í stiga- og lyftukjarna.

Á reit C er gert ráð fyrir upplýftum inngarði. Skal tryggt aðgengi frá almenningsrými götuhæðar með tröppum og lyftu og skal sérstaklega huga að aðgengi allra.

Á skipulagsupprætti má sjá leiðbeinandi staðsetningar aðalinnganga.

##### 4.9.2. Aðgengi í bílakjallara

Aðkoma ökutækja í bílakjallara verður frá Kringlugötu og eru leiðbeinandi staðsetningar merktar inn á skipulagsupprætti Hindrunarlaus leið skal vera frá bílastæðum hreyfihamlaðra að aðalinngangi byggingar.

**Lóð A** - Heimild fyrir bílakjallara á tveimur hæðum. Beint aðgengi skal vera frá bílakjallara upp í inngarða og hönnun uppganganna þannig að fólk kjósi að ferðast um inngarða að og frá bílakjöllurum, huga skal vel að aðgengi allra og hönnun þeirra útfærð þannig að fólk kjósi að ferðast um þá frá bílkjallara. Einnig verður heimild að hafa beint aðgengi frá bílakjöllurum inn að stiga/lyftukjörnum Inn/útkeyrsla verður frá Kringlugötu. Heimild verður fyrir akstursleið frá efri bílakjallara yfir í bílakjallara Lóð B undir menningarhúsi.

**Lóð B**- Undir menningarhúsi er gert ráð fyrir bílakjallara á einni hæð. Heimild verður fyrir akstursleið frá bílkjallara A og D.

**Lóð C**- Gert ráð fyrir bílakjallara með innakstri frá Kringlugötu. Einnig verða veittar heimildir fyrir bílastæðum undir inngarði að hluta verði hann ekki nýttur undir verslunarrými. Leyfilegt verður að gera akstursleið frá bílakjallara að núverandi bílakjallara á Lóð E undir Sjóvá. Það myndi fækka innkeyrslum frá Kringlugötu.

**Lóð D** Heimild fyrir bílakjallara á tveimur hæðum. Það skal vera beint aðgengi úr bílakjallara upp í inngarða. Aðgengi skal vera fyrir alla með lyftu, eða annað þreplaust aðgengi sem uppfyllir kröfur um algilda hönnun. Æskilegt er fólk notist við þessa uppganga og krossi inngarða frá bílakjöllurum, en heimild verður fyrir beinu aðgengi frá bílakjallara inn að stiga og lyftukjörnum.

**Á Lóð E** er núverandi bílkjallari Kringlunnar 5. Heimild verður fyrir aksturleið gegnum kjallarann og yfir í bílkjallara C og D. Innkeyrsla verður óbreytt frá Kringlugötu.

#### 4.10 Útlit, yfirbragð og efnisval bygginga

Vanda skal til allrar hönnunar og frágangs bygginga og annarra mannvirkja. Notast skal við endingargóð, viðhaldsvæn og vistvæn byggingarefni í útveggi og þök. Æskilegt er að velja byggingarefni sem hafa verið endurunin eða eru endurvinnanleg



að lokinni notkun og hafa hlotið umhverfisvottun. Utanhússklæðningar götuhæða skulu vera slitsterkar og þola ágang sem fylgir umferð og borgarmannlífi.

Leitast skal við að hafa mismunandi liti og klæðningarform á húsum sem standa hlið við hlið og stefna almennt að fjölbreytileika er það varðar. Æskilegt er að hönnuðir aðaluppdráttu kynni sé vel hönnunarhandbók skipulagsins, en þar er kveðið sérstaklega á um áherslur á litaval og klæðningar og hvernig byggingar skulu brotnar upp.

#### 4.11 Útlit, yfirbragð og frágangur garðsvæða innan uppbyggingarreita

Hönnun og frágangur hvers sameiginlegs inngarðs skal leyst heildstætt og í samhengi við umlykjandi byggingu. Gera þarf ráð fyrir leik- og dvalarsvæðum og leggja skal áherslu á gróðursetningu og talsverða landmótun með jarðvegsþekju. Gerð er krafa um að allt yfirborð þakgarða verði hulið með gróðri, harðviði eða hellulögn. Skal undirlag jarðvegs fyrir gras og fyllingar undir hellulögn vera að lágmarki 30 cm að þykkt. Huga skal vel að samræmi þakkóta bílgeymslu og yfirborðskóta gróðurs- og göngusvæða á yfirborði. Gera skal ráð fyrir að minnsta kosti 25% af grunnfleti inngarða sé með jarðvegsfyllingu 60 cm að þykkt eða meira til landmótunar og gróðursetningar runnagróðurs. Auk þess verða að minnsta kosti 10% af grunnfleti inngarða stölluð landmótun fyrir trjágróður. Gera skal ráð fyrir að minnsta kosti 50% af grunnfleti inngarða verði gróðurþekja. Hanna skal burð þakplötu bílakjallara í samræmi við jarðveg. Að minnsta kosti 50% dvalarsvæða á lóð njóti 5 klst sólar 1.maí.

Í hönnunarhandbók er gerð grein fyrir söfnun ofanvatns frá þakflötum sem leitt er út í inngarða, og leiðbeinandi staðsetningu söfnunarlauta, leiðbeinandi útfærslur gróðurbeða og val á plöntum.

Á aðaluppdráttum skal gera grein fyrir skipulagi lóðar, þ.m.t. hæðarsetningu, gróðursetningu og öðrum almennum frágangi inngarða skv. skilmálum þessum, og samræma við hönnun ofanvatnslausna.

*Við útfærslu inngarða skal styðjast við eftirfarandi gögn, S2210\_Kringlusvaedi\_1\_afangi\_ofanvatnslausnir, MB-19.19\_Kringlureitur\_rammaskipulag\_vatnafar, 24256 LE 01 Ecology strategy og hönnunarhandbók deiliskipulagsins.*

#### 4.12 Yfirborð, gróður og götugögn í göturými

Göturými skal hafa einkennandi yfirbragð með samræmdu og vönduðu efnisvali og hönnun sem krefst ekki mikils viðhalds. Götulögn skal vera með gegndræpu yfirborði og taka á móti ofanvatni og leiða umframvatn að söfnunarlautum. Í götulögn skal tekið sérstakt tillit til fólks með skerta hreyfigetu. Þreplaust aðgengi skal vera milli svæða skipulagsins, bæði að inngöngum í íbúðir sem og að öðrum sameiginlegum rýmum íbúa í göturými. Sama gildir um þjónustu- og verslunarrými í götuhæð.

Götulögn skal útfærð þannig að hún geti vísað sjónskertum veginn og þeir ratað um hverfið. Í hönnunarhandbók má sjá greinargóða lýsingu á því hvernig yfirborðslag göturýmis gæti mögulega verið útfært til þess að uppfylla ofangreind skilyrði og aðgengi fyrir alla verði til fyrirmyndar.

Gera skal ráð fyrir snjóbræðslu í hluta göturýmis. Jafnframt er hvatt til skoðunar á viðtækari nýtingu hitalagna, t.d. til upphitunar setbekkja og hluta útisvæða. Ofangreint eykur gæði rýmis og gerir það meira aðgengilegt fyrir fólk með einhvers konar skerðingu.

Sérkafli í hönnunarhandbók er um hvernig götulögn, götugögn, gróðurbeð og ofanvatnslausnir gætu verið útfærðar á torginu. Þar skal aðgengi allra haft í hávegum þannig að allir njóti jafns aðgengis að skjól- og sólríku almenningssrími torgsins í bland við kaffihúsamenningu og ið mannlíf hinnar annasómu borgar.

Það er sérlega mikilvægt að vandað sé val á götugögnum, s.s. götulýsingu, setbekki og hjólagrindum. Hugað skal að stæðum fyrir deilihjól og rafskutlur ásamt rafhleðslupóstum og aðgengi fyrir hreyfihamlaða.

Gróðurbeð eru staðsett víða í göturými og safna ofanvatni (regnbeð). Beðin aðskilja einnig borgarrýmið frá afdrepi íbúa upp við húsveggi að göturými, sbr. leiðbeinandi útfærslur í hönnunarhandbók skipulagsins. Vanda skal vel val á plöntum í gróðurbeð og fylgja leiðbeiningum vistfræðiskýrslu og hönnunarhandbókar, þar sem eru leiðbeiningar um val á trjám, runnum og öðrum plöntum sem þola íslenskt veðurfar og þarfnast ekki mikillar umhirðu.

#### 4.13 Lýsing í götu- og almenningssrími

Við hönnun á útilýsingu skal þess gætt að ekki verði um óþarfa ljósmengun að ræða frá flóðlýsingu mannvirkja. Tryggja skal að útilýsing sé beint að viðeigandi svæði og nota skal vel skermaða lampa sem varpa ljósinu niður og valda síður glýju og næturbjarma.

Lýsingarhönnun utanhúss skal tryggja íbúum og gestum öruggt og þægilegt umhverfi, hámarka orkunýtni, upphæfja arkitektúr og að ljósbúnaður hafi hámarks nýtni/skilvirkni. Forðast skal alla óvelkomna lýsingu og ljósmengun. Sömu viðmið skal hafa um lýsingu í sameiginlegum bílajakjöllurum og á verslunarsvæðum. Ljósbúnaður skal hafa hámarks nýtni/skilvirkni og forðast skal alla óþarfa ljósmengun.

Almennt skal útlýsing innan lóða vera með góðri orkunýtingu og LED-lömpum. Dregið verður úr lýsingu eftir miðnætti og mögulega verður lýsingin „snjöll“, dagsbirtustýrð, og hreyfiskynjarar auka birtu þegar fólk á leið um upplýst svæði.

Við lýsingarhönnun skal fylgja viðurkenndum stöðlum og leiðbeiningum IST EN 13201-1, 3 & 4:2004; Götu- og veglýsing. Til hliðsjónar skal hafa reglur um lýsingu gatna og vega Ljóstæknifélags Íslands og skoða skal hönnunarhandbók skipulagsins við útfærslur.

#### 4.14 Skilti

Heimilt er að gera ráð fyrir notkun skilta á götuhæðum bygginga og annars staðar þar sem gert er ráð fyrir atvinnuhúsnæði. Þó skal þess gætt að skilti hafi ekki truflandi áhrif á íbúðir hverfisins eða næliggjandi íbúðir utan skipulagssvæðis. Skilti og merkingar fyrir starfsemi skulu merkt á aðaluppdrætti.

#### 4.15 Íbúðir

Fjöldi íbúða í hverjum uppbyggingarreit má að hámarki vera skv. skilmálatöflu í 5. kafla og sérskilmálum uppbyggingarreita. Íbúðir skulu vera fjölbreyttar að stærð og gerð, allt frá einstaklingsíbúðum upp í stærri fjölskyldu íbúðir.

Um uppbygginguna gilda samningsmarkmið Reykjavíkurborgar á uppbyggingarsvæðum, m.a.t. til að tryggja félagslega blöndun og til að stuðla að mismunandi búsetuformi og/eða eignarfyrirkomulagi. Samkvæmt samkomulagi milli lóðarhafa og Reykjavíkurborgar er gert ráð fyrir að heildarfjöldi leiguíbúðar verði 20%, þar af verði 15% íbúða leiguíbúðir, fyrir stúdenta, Búseta og aldraða og að Félagsbústaðir eigi að hafa forkaupsrétt að 5% íbúða.

Samsetning íbúða í 1. áfanga í heild skal vera eftirfarandi með tilliti til herbergjafjölda lágmarks- / hámarkshlutfall af heild íbúða. Athugið að tiltekinn fjöldi er leiðbeinandi.

- |               |        |
|---------------|--------|
| • 1 herbergi  | 5-10%  |
| • 2 herbergi  | 15-20% |
| • 3 herbergi  | 45-50% |
| • 4+ herbergi | 20-30% |

Dagsbirtuskilyrði skulu tryggð með hönnun sem miðar að því að flestar íbúðir verði gegnumlýstar eða með dagsbirtu frá fleiri en einni hlið. Þar sem ekki er unnt að tryggja gegnumlýsingu skal huga sérstaklega að staðsetningu og stærðir glugga og skipulagi rýma til að hámarka birtuflæði. Skuggavarp og birtuskilyrði eru sýnd á skipulagsuppdráttum og greiningu Henning Larsen *Sunlight Hours* (2024).

Byggingareitir eru gefnir upp á skipulagsuppdrætti og eru í flestum tilvikum 12m, en í nokkrum tilvikum dýpri. Þeir eru þröngt sniðnir til að tryggja að húsdýptir gefi góð birtuskilyrði í íbúðum. Heimilt verður að hafa svalir utan byggingareita skv. skýringarmynd á skipulagsuppdrætti.

Heimil útkrögun svala er allt frá 0,8m til 1,6 m eftir staðsetningu byggingar. Til að fyrirbyggja að útkrögun svala hafi áhrif á birtuskilyrði íbúða er hægt að grípa til mótvægisáðgerða, s.s. stærri glugga eða óreglulega staðsetningu svala sbr. leiðbeiningar í Hönnunarhandbók

Allar íbúðir skulu hafa svalir eða aðgang að svölum eða sérafnotafleti, nema annað sé sérstaklega rökstutt. Allt útlit svala skal vera með samræmdum hætti í hverju húsi fyrir sig og skal fylgja leiðbeiningum hönnunarhandbókar við útfærslu þeirra. Íbúðir götuhæðar sem liggja að inngörðum skulu hafa sérafnotahluta sem nemur a.m.k. ígildi svala.

Heimilt er að gera ráð fyrir svalalokunum, útlit skal vera með samræmdum hætti í hverju húsi fyrir sig og fylgja skal leiðbeiningum hönnunarhandbókar við útfærslu þeirra. Ekki er heimilt að girða af sérafnotafleti á jarðhæðum eða í inngarði með háum girðingum, nema á milli íbúða að útvegg.

Sérafnotafletir skulu afmarkaðir með gróðurbeðum, plöntum eða öðrum aðferðum sem ekki skapa búramyndum, útlit skal vera samræmt. Í hönnunarhandbók er gerð grein fyrir útfærslum og skal hafa þær til hliðsjónar. Svalagangar eru heimilaðir, en tryggja skal að gluggar íbúðar snúi ekki eingöngu að svalagangi.

Hönnuðum skal sérstaklega bent á að kynna sér vel kafla hönnunarhandbókar um hvernig skuli standa að útformun svala og svalaganga og sérafnotafleta. (Henning Larsen, Kringlan Neighbourhood)

Huga skal að mótvægisáðgerðum til að uppfylla kröfur um hámarkshljóðstig eftir því sem við á sbr. kafla 3.6 Hljóðvist. (VSÓ, Hljóðvist – Forsendur og niðurstöður, 2024). Dæmi um mótvægisáðgerðir vegna hljóðvistar:

- íbúðir hafi a.m.k. eina hljóðláta hlið
- einangrunargler í gluggum með misþykkum glerskífum með a.m.k. 2mm þykkarmun á ytra og innra gleri
- nægilega hljóðlátt og öflugt loftræsikerfi skal vera fyrir hverja íbúð sem tryggir næga loftun án þess að opna þurfi glugga

Loftgæði íbúða skulu tryggð með fullnægjandi loftræsingum í samræmi við gildandi reglugerðir. Þar sem við á skal nýta varmaendurnýtingu til að bæta loftgæði og draga úr orkunotkun.



Bílastæði eru ekki hluti af íbúðarverði og verða seld sér sem valkvæð viðbót.

#### 4.16 Bílastæði

Við ákvörðun um fjölda bílastæða er farið eftir reglum Reykjavíkurborgar um fjölda bílastæða, en endanlegur fjöldi bílastæða er ákvarðaður í samgöngumati Kringlusvæðis 1. áfanga.

Í 1. áfanga er áætlaður heildarfjöldi nýrra bílastæða 376 innan skipulagsvæðisins, skv. samgöngumati. Deilast þau stæði niður á lóðir A, B, C og D. Á lóð E, undir Kringlunni 5 (Sjónáhúsinu), er fyrir aðgangsstýrður bílastæðakjallari. Hann er ekki nýttur undir aðra starfsemi á svæðinu, þar með talið gesti Sjóvár. Að uppbyggingu lokinni er gert ráð fyrir að kjallarinn verði áfram aðgangsstýrður fyrir starfsfólk Kringlunnar 5 og því ekki samnýtanlegur. Þar sem hluti bílastæða Kringlunnar 5 er lokaður verður horft fram hjá allri byggingunni við ákvörðun um fjölda bílastæða innan 1. áfanga deiliskipulagsbreytinga á Kringlusvæðinu, þ.e. bílastæðum verður ekki fjölgað vegna gesta í þjónusturými á jarðhæð Kringlunnar 5.

Öll bílastæði verða í bílajakallara, þar með talið stæði hreyfihamlaðra og deilibíla. Á skýringamyndum skipulagsuppdráttar eru leiðbeinandi svæði fyrir vöruafhendingu og sleppistæði fyrir hreyfihamlaða á yfirborði, sem verða nánar útfærð í lóðarhönnun. Bílastæði eru seld sér og eru valkvæður kostur, ekki hluti af íbúðaverði. Bílastæði eru seld sér og eru valkvæður kostur og ekki hluti af íbúðaverði.

Bílastæði fyrir hreyfihamlaða skulu vera í samræmi við grein 6.2.4 í byggingarreglugerð nr. 112 / 2012. Þau bílastæði sem verða í bílastæðakjöllurum verða ekki sérstaklega skilgreind á deiliskipulagsuppdraetti, en við hönnun skal tryggt að þau uppfylli skilyrði um tilskilin fjölda og gott aðgengi.

Sjá nánar Samgöngumat Kringlusvæðis 1. áfanga.

#### 4.17 Hjólastæði

Kröfur eru um lágmarksfjölda hjólastæða skv. reglum um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík. Sjá nánar Bíla- og hjólastæðastefnu samþykktar í umhverfis- og skipulagsráði 6. mars 2024 og í borgarráði 14. mars 2024. Hjólastæði í geymslu skulu vera að lágmarki 2 m á lengd og 2,5 m á breidd fyrir hver fjögur reiðhjól.

Almennt skal gilda um hjólageymslur að þar sé örugg, góð lýsing, hægt að læsa, það sé þak yfir/skjól til að verjast veðri, hjólageymslan eða hjólagrindurnar séu á steypum undirstöðum og auðvelt aðgengi að hjólum. Í hjólageymslum skulu vera tenglar til að hægt sé að hlaða rafmagnshjól. Að staðsetning hjólastæða sé áberandi frá byggingunni. Meirihluti hjólastæða verða innan við 100 m frá inngangi byggingarinnar (helst innan 50m)

- Fyrir íbúðir: Að lágmarki 2 hjólastæði fyrir hverja íbúð. Þar af skulu 90% vera í læstu rými (langtímastæði) og 10% staðsett nærri inngöngum húsnæðis fyrir gesti (skammtímastæði).
- Fyrir atvinnuhúsnæði: Að lágmarki 1 - 3 stæði fyrir hverja 100 m<sup>2</sup> húsnæðis, eftir tegund starfsemi. Efri mörk gilda fyrir verslun og þjónustu (þar af 20% í læstu rými og 80% sem næst inngöngum fyrir gesti), neðri mörk fyrir skrifstofur og hótel (þar af 90% í læstu rými og 10% sem næst inngöngum fyrir gesti).

Sjá nánar (VSÓ, Samgöngumat, 2024).

#### 4.18 Bruna- og öryggismál

Þjörgunarsvæði slökkviliðs verður í götuhæð með góðu athafnarými fyrir stiga- og körfubíla til samræmis við reglugerðir. Almennt skal miðað við að götur skipulagssvæðis 1. áfanga dugi til þeirra nota.

Á þeim úthliðum sem snúa að borgarlandi er gert ráð fyrir athafnasvæði slökkviliðs frá Kringlugötu, Listabraut og Kringlumýrarbraut. Beri eld að þannig að slökkvilið þarf að athafna sig í ofangreindum götum, verður umferð þar um lokað á meðan slökkvilið athafnar sig.

Tryggja skal aðkomur og aðgengi neyðarbíla (sjúkra- og slökkviliðsbíla) inn allar götur á öllum tímum sólarhringsins.

Sjá nánar (Örugg Verkfræðistofa, 2024) og hönnunarhandbók.

##### 4.18.1. Bruna- og öryggismál - bílkjallarar og geymslur

Gera þarf ráð fyrir tveimur óháðum flóttaleiðum frá öllum megin svæðum og þurfa viðmiðunarákvæði um hámarksgöngulengd að vera uppfyllt. Bilgeymslur teljast til notkunarflokks 2 og þurfa að vera búnar sjálfvirku vatnsúðakerfi. Því er krafa um hámark 45 m reiknaða göngulengd í flóttaleið (sbr. gr. 9.5.6 í byggingarreglugerð). Flóttaleiðir geta verið í gegnum stigahús bygginga

eða um sér stigahús. Hér er eindregið mælt með því að flóttaleiðir verði um sjálfstæð stigahús þar sem um almenningsskjallara er að ræða.

Ef um er að ræða sér stigahús þarf að gera grein fyrir útgangi þeirra á lóð. Æskilegt er að flóttaleiðir séu sem mest óháðar ofanálíggjandi byggingum.

Bíla kjallara á tveimur hæðum þurfa að vera með vélrænni reyklosun en hægt er að vera með reykklúgur á þeim hluta kjallara sem er á einni hæð ef sú lausn hentar.

Sjá nánar (Örugg Verkfræðistofa, 2024)

#### 4.19 Hljóðvist

Íbúðir sem reiknast með hærri hljóðstig en  $L_{Aeq} > 55$  (65) dB þarf að útfæra þannig að þær hafi skjólhlíð með  $L_{Aeq} \leq 50$  dB.

Eins og fram kemur í umfjöllun um hljóðvist í kafla 3.6 er umferðarhávaði í 1. áfanga mestur við húshlíðar næst Kringlumýrarbraut.

Við hönnun mannvirkja skal gera grein fyrir mótvægisáðgerðum til að uppfylla kröfur um hámarkshljóðstig, eftir því sem við á, í tengslum við umsókn um byggingarleyfi. Ákvæði um hljóðvist innandyrna skal leysa á byggingartæknilegan hátt í samræmi við ákvæði byggingarreglugerðar nr. 112/2012.

Einnig er mælt með að hönnuðir taki til skoðunar að hluti íbúða sem snúa að Kringlumýrarbraut, Listabraut og Kringlugötu verði búnar sjálfstæðum loftræsisamstæðum til loftskipta, til að sporna við utanaðkomandi mengun. Slíkar lausnir myndu samhliða vinna gegn hljóðmengun.

#### 4.20 Blágrænar ofanvatnslausnir

Álagi á fráveitukerfi Veitna vegna nýrrar byggðar á Kringlusvæðinu skal haldið í lágmarki. Umhverfisvænum lausnum skal beitt við meðferð ofanvatns. Gera skal grein fyrir útfærslum ofanvatnslausna með umsókn um byggingarleyfi.

Útfæra má ofanvatnslausnir með ýmsum hætti; nákvæmlega hvaða lausn hentar best er háð þeim markmiðum sem ætlað er að ná. Markmiðin geta verið af ýmsum toga, t.d. miðlun flóða, ásýnd eða kostnaður. Útgangspunktur greininga Vatnaskila felur í sér að auka ekki álag á fráveitukerfi Veitna. Útreikningar sýna að hægt er að ná markmiðinu með 20% hlutfalli grænna svæða af flatarmáli byggingareita. Með auknu hlutfalli grænna svæða má hins vegar draga enn frekar úr álagi. Greint hefur verið frá mismunandi vatnspörf gróðurs, ásamt þáttum sem mikilvægt er að hafa til hliðsjónar við hönnun grænna þaka. Niðurstöður greiningarinnar hér að framan benda til þess að æskilegt sé að miðla afrennsli af þéttum flötum til grænna svæða, en umframvatni í flóðtoppum af þéttum flötum verði miðlað til fráveitukerfis Veitna. Athugið að grænar ofanvatnslausnir innan lóðar eru á ábyrgð lóðarhafa.

Vanda skal sérstaklega til frágangs á öllum inngörðum. Gera þarf ráð fyrir leik- og dvalarsvæðum og leggja skal áherslu á gróðursetningu og talsverða landmótun með jarðvegsþekju. Gerð er krafa um að allt yfirborð þakgarða verði hulið með gróðri, harðviði eða hellulögn. Undirlag jarðvegs fyrir gras og fyllingar undir hellulögn skulu vera að lágmarki 30 cm að þykkt. Huga skal vel að samræmi þakkóta bílgeymslu og yfirborðskóta gróðurs- og göngusvæða á yfirborði. Gera skal ráð fyrir að minnsta kosti 25% af grunnfleti inngarða sé með jarðvegsfyllingu 60 cm að þykkt eða meira, til landmótunar og gróðursetningar runnagróðurs. Auk þess skulu að minnsta kosti 10% af grunnfleti inngarða vera stölluð landmótun fyrir trjágróður. Gera skal ráð fyrir að minnsta kosti 50% af grunnfleti inngarða verði gróðurþekja. Á aðaluppdráttum skal gera grein fyrir skipulagi lóðar, þ.m.t. hæðarsetningu, gróðursetningu og almennum frágangi inngarða skv. þessum skilmálum og samræma við hönnun ofanvatnslausna

Eftirfarandi blágrænum ofanvatnslausnum skal beitt á Kringlusvæðinu til að binda og miðla ofanvatni og uppfylla þessi markmið:

- Þar sem því verður við komið skulu flöt þök vera ýmist með gróður- eða malarþekju (græn/blá þök – hæf til að binda og geyma vatn). Ath.: Upplyftir inngarðar teljast ekki til þak yfirborðs. Umframvatni þaðan skal veitt niður í inngarða og göturými, þar sem regnbeð, regnvatnslautir og aðrar grænbláar ofanvatnslausnir taka við regnvatni.
- Í inngörðum skal byggður upp lífrænn jarðvegsmassi fyrir gras og trjágróður, sem jafnframt getur tekið við og miðlað ofanvatni af húspökum bygginganna sem umlykja þá. Tryggja þarf jafnvægi í þessum vatnsbúskap þannig að umframvatn seytli smám saman áfram út í næsta þrep ofanvatnskeðjunnar. Gera skal ráð fyrir að minnsta kosti 50% af grunnfleti inngarða verði gróðurþekja.
- Í göturými skal gert ráð fyrir samfelldu kerfi ofanvatnslausna, sem safnar yfirborðsvatni, geymir og miðlar því áfram. Þessi belti fyrir ofanvatnslausnir skulu koma fram á deiliskipulagsupprætti. Innan þeirra skal gert ráð fyrir sérstökum gróðurreitum, sem merktir eru á deiliskipulagsupprætti, hjólastæðum og djúpgámasettum. Staðsetning er leiðbeinandi. Gróðurreitirnir geta verið uppreist gróðurbeð og/eða gryfjur fyrir fjölbreytta flóru tré- og runnagróðurs; dýpt jarðvegs að lágmarki 1,0 m..



Við útfærslu ofanvatnslausna skal styðjast við eftirfarandi gögn: S2210\_Kringlusvæði\_1\_afangi\_ofanvatnslausnir, MB-19.19\_Kringlureitur\_rammaskipulag\_vatnafar, 24256 LE 01 Ecology strategy og hönnunarhandbók deiliskipulagsins.

## 4.21 Úrgangslausnir – geymsla og flokkun sorps

Við skipulag úrgangsmála skal byggt á Hönnunarviðmiðum um úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði í Reykjavík og samþykktum um meðhöndlun úrgangs í Reykjavíkurborg nr. 123/2017 og gildandi reglugerðum á hverjum tíma (Alþingi, Lagasafn. Íslensk lög, Útgáfa 154b., 2024).

Heimilt verður að hafa blandaða lausn djúpgáma og hefðbundna sörpgeymslu til flokkunar sorps. Ekki er heimilt að hafa blandaða lausn innan sama húshluta og almennt skal miðað við að hafa eina lausn innan lóðar. Gera skal ráð fyrir magni og fjölda úrgangsflokka skv. reglum Reykjavíkurborgar.

Á deiliskipulagsupprætti er leiðbeinandi staðsetning sem ákvarðast samhlíða annarri notkun göturýmis, yfirborði, gróðri og götugögnum. Endanlegur fjöldi djúpgáma/djúpgámasetta ræðst af fjölda íbúða og þarf að endurmeta í hönnun hvers og eins uppbyggingarreits þegar endanlegur fjöldi íbúða liggur fyrir, og gefa upp stærð og fjölda íláta á aðaluppdráttum. Gefinn er upp hámarksfjöldi íbúða fyrir hvern uppbyggingarreit í skilmálatöflu í 5. kafla.

Leiðbeinandi staðsetning djúpgáma kemur fram á deiliskipulagsupprætti. Ef djúpgámasett verða staðsett í borgarlandi skal skilgreina sérstaka fylgilóð í göturými fyrir djúpgámasett. Fjölgun eða tilfærsla djúpgámasetta frá leiðbeinandi staðsetningu deiliskipulagsuppráttar kallar ekki á breytingu á deiliskipulagi á seinni stigum.

Sörpgeymslur skulu staðsettar innan byggingarreita lóða í götuhæð nálægt stigagöngum og með greiðu aðgengi íbúa, og aðgengi fyrir alla. Leiðbeinandi staðsetningar koma fram á skipulagsuppráttum.

Skýr aðskilnaður skal vera milli heimilissorps og fyrirtækjasorps. Gera skal grein fyrir aðkomuleiðum sorpbíla og gönguleiðum, sem og fjölda og gerð sorpiláta/-gáma fyrir íbúðarhúsnæði og atvinnuhúsnæði á aðaluppdráttum/byggingarleyfisumsókn. Huga skal vel að aðgengi allra að sörpgeymslum og kringum djúpgáma.

Við endanlega staðsetningu djúpgámasetta og annað fyrirkomulag úrgangslausna skal hafa samráð við skrifstofu umhverfisgæða og úrgangsstjórnunar Reykjavíkurborgar og einnig við skrifstofu samgöngustjóra og borgarhönnunar Reykjavíkurborgar varðandi umferðaröryggi og aðgengismál. Í seinni skipulagsáföngum Kringlusvæðisins verður gert ráð fyrir möguleika á miðlægri grenndarstöð til ítarlegri flokkunar sorps frá heimilum.

Sörpgeymslur atvinnuhúsnæðis geta bæði verið á götuhæðum bygginga (1. hæð) eða á neðri hæðum kjallara ef aðstæður leyfa. Sörpgeymslur götuhæða skulu vera innan byggingarreita sem hluti bygginga. Ekki er heimilt að hafa sörpgáma á bersvæði í götuhæð bygginga eða í bílakjallara.

Sorphirða fyrir atvinnuhúsnæði skal vera innan götuhæða og vel aðgreind frá sörpgeymslum almennings. Geymslurnar skulu vera lokaðar og læstar fyrir almenningi. Tryggja skal gott aðgengi að þeim frá götu.

## 4.22 Loftgæði og loftræsing

### 4.22.1. Loftgæði á skipulagsvæði almennt

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 er lögð áhersla á að stuðla að heilnæmu borgarumhverfi þar sem loftgæði eru tryggð í samræmi við viðmið heilbrigðisyrivalda. Skipulagssvæðið er í nálægð við stofnbrautir, einkum Kringlumýrarbraut, sem leiðir til þess að loftgæði geta orðið áskorun, sérstaklega við byggingar sem standa næst umferðargötum.

Við útfærslu bygginga og lóða er mikilvægt að huga að mótvægisáðgerðum sem draga úr áhrifum loftmengunar. Slíkar áðgerðir geta meðal annars falist í:

- Byggingartæknilegum lausnum þar sem loftræsikerfi með síun og hljóðgildrum tryggja heilnæmt loft innanhúss án þess að reiða sig á opnanlega glugga. Með því má jafnframt samræma kröfur um hljóðvist og loftgæði.
- Gróðri og skjólbeltum sem nýtt eru sem náttúrulegar varnir gegn svífryki og losun frá umferð. Trjá- og runnabelti meðfram stofnbrautum geta dregið úr dreifingu svífrys inn á lóðir og útivistarsvæði.

### 4.22.2. Loftgæði og loftræsing í bíla- og geymslurýmum í kjallara.

Gert er ráð fyrir að bílajakjallarar verði á tveimur hæðum og þurfa þeir að vera með vélrænni reyklosun, en hægt er að vera með reykklúgur á þeim hluta kjallara sem er á efri hæð ef sú lausn hentar þeim aðstæðum. Sérstök aðgát skal höfð við hönnun og frágang loftræsingar í bílgeymslum þegar gólf er niðurgrafið. Huga skal vel að staðsetningu loftræsikerfa og útblásturs frá þeim

m.t.t. að ekki valdi ónæði, mengun og óþægindum fyrir íbúa. Kerfið skal hannað í samræmi við kröfur og staðla sem gilda um slík kerfi.

#### 4.22.3. Loftræsing íbúða

Til að tryggja góð loftgæði innan íbúða skal að lágmarki fylgja kröfum gildandi byggingareglugerðar. Einnig er mælt með að hönnuðir taki til skoðunar að a.m.k. hluti íbúða sem snúa að Kringlumýrarbraut, Listabraut og Kringlugötu verði búnar sjálfstæðum loftræsisamstæðum til loftskipta til að sporna við utanaðkomandi mengun. Það myndi samhliða vinna gegn hljóðmengun frá þessum götum. Slíkur búnaður þarf að hafa a.m.k. 80% varmaendurvinnslu.

#### 4.22.4. Búnaður í byggingum

Gera þarf ráð fyrir möguleika á starfsemi sem kallar á útloftun frá jarðhæð, s.s. veitingastarfsemi o.þ.h., sem getur verið breytileg á líftíma bygginganna. Því skal gera ráð fyrir lagnaleiðum til útloftunar upp úr þaki bygginga vegna mögulegrar starfsemi. Óheimilt er að gera ráð fyrir utanálíggjandi rörum eða stokkum á úthliðum bygginga. Við frágang útloftunar á þaki skal taka tillit til mögulegra dvalarsvæða á þaksvölum í a.m.k. 10 m fjarlægð. Gera skal grein fyrir loftræsing, lagnaleiðum og öllum sýnilegum búnaði í byggingarleyfisumsókn. Við uppsetningu loftræsisbúnaðar skal fara eftir ÍST 45:2016, hljóðvist – flokkun íbúðar- og atvinnuhúsnæðis. Gæta skal að hljóðstig utanhúss frá tæknibúnaði bygginga og öðrum hljóðgjöfum yfirstigi ekki hámarksgildi sem þar eru skilgreind.

Við hönnun bygginga skal gera ráð fyrir rými fyrir nauðsynlegan mengunarvarnbúnað sem starfsemi atvinnuhúsnæðis kann að kalla á, s.s. fitugildrur. Jafnframt þarf að tryggja aðgengi losunarbíla sem tæma búnað.

Í kafla 6.7, gr. 6.7.1 byggingareglugerðar má finna almennar kröfur til íbúða, og í 6.7.4 gr. um íbúðir í kjallara og á jarðhæð, og í 10.2.5 gr. um loftræsing, íbúða og tengdra rýma. (Innviðaráðuneytið, 2024)

### 4.23 Kvaðir

Núgildandi kvaðir skv. kafla 1.7.2 Kvaðir falla niður með gildistöku deiliskipulagsbreytingar þessarar að höfðu samráði við hlutaðeigandi aðila og nýjar kvaðir settar inn. Mæliblað verður gefið út í kjölfar samþykkrar deiliskipulagsbreytingar og í samræmi við hana. Fyrirvari er gerður um lítils háttar frávik frá deiliskipulagsuppdætti og gildir þá mæliblað.

#### 4.23.1. Veitur - lagnir

Fjallað er um breytingar á veitulögnum og dreifistöðvum í 1.7 kafla. Gera skal ráð fyrir tveimur nýjum dreifistöðvum rafmagns á svæði 1. áfanga sem þjónusta munu allan áfangann. Endanleg staðsetning dreifistöðva innan skipulagsvæðisins skal ákveðin í samráði með Veitum.

Í göturými innan skipulagsvæðisins skal gera ráð fyrir lögnum Veitna, en gera skal ráð fyrir lögnum húsa innan lóða og skulu kvaðir vegna þeirra verða gefnar út á mæliblaði þegar endanleg staðsetning þeirra liggur fyrir.

Veitur benda einnig á tæknilega tengiskilmála sem fjalla um staðsetningu inntaksrýma og heimlagna og benda á að nauðsynlegt er að aðkoma lagna sé tryggð. Samkvæmt skilmálunum eiga inntaksstaðir að vera staðsettir við útvegg í götu þar sem dreifilagnir liggja. Nauðsynlegt er að skilgreina staðsetningu inntaksstaða á hönnunarstigi og í samstarfi við Veitur. <https://www.veitur.is/skilmalar-heimlagna>

#### 4.23.2. Kvaðir vegna bruna- og öryggismála

Í samræmi við kafla 4.18 Bruna- og öryggismál uppfylla götur svæðisins almennt skilyrði um björgunarsvæði (athafnasvæði slökkviliðs) og skal tryggja aðgengi neyðarbíla inn allar götur á öllum tímum sólarhringsins.

#### 4.23.3. Kvaðir vegna atvinnuhúsnæðis

Gera skal ráð fyrir sturtuðstöðu og fataskápum í tengslum við snyrtingar í hverju atvinnurými.

Á jarðhæðum á lóðum B,C, D og E skal gera ráð fyrir starfsemi sem kallar á útloftun frá jarðhæð, s.s. veitingastarfsemi o.þ.h., sem getur verið breytileg á líftíma bygginganna. Því skal gera ráð fyrir lagnaleiðum til útloftunar upp úr þaki bygginga vegna mögulegrar starfsemi. Óheimilt er að gera ráð fyrir utanálíggjandi rörum eða stokkum á úthliðum bygginga.

### 4.24 Fornleifar

Skv. kafla 1.6.3 eru engar þekktar fornminjar á svæði deiliskipulagsbreytingar þessarar. Komi í ljós fornminjar undir yfirborði jarðar í tengslum við framkvæmdir skal stöðva verkið og skýra Minjastofnun Íslands frá fundinum svo fljótt sem unnt er sbr. 24. grein laga um menningarminjar nr. 80/2012.



## 5. Yfirlit uppbyggingarreita

Í eftirfarandi kafla er skilmálatafla með yfirliti tölulegra upplýsinga fyrir byggð á lóðum A-E ásamt skilmálateikningum (afstöðumynd og sniði) fyrir áfangann í heild. Gerð er grein fyrir almennum skilmálum sem við eiga um áfangann í heild í 4. kafla hér að framan.

Í 6. kafla er gerð grein fyrir hverri lóð og sérskilmálum sem við þær eiga.

### 5.1 Skilmálatafla – skýringar

#### 5.1.1. Stærðir og íbúðafjöldi

Uppgefnar stærðir bygginga eru hámarksstærðir fyrir hverja lóð. Rými eru í lokunarflokkum A og B. Hlutfall B-rýma af heildarstærð ekki bundið, heldur háð útfærslum hverju sinni. Heimilt verður að færa hluta byggingarmagns á milli reita, allt að 400m<sup>2</sup> ofanjarðar. Slíkar breytingar skulu vera vel rökstuddar og framleggja skal hljóð- vind- og skuggavarpgreiningum sé slíkra breytinga óskað

Sem hluti af uppgefnum hámarksstærðum uppbyggingareita er gefin upp lágmarksstærð atvinnuhúsnæðis á einstaka lóðum (samtals A- og B-rými).

Uppgefinn íbúðafjöldi er hámarksfjöldi íbúða fyrir hvern uppbyggingarreit. Í 1. áfanga er gert ráð fyrir allt að 418 íbúðum ásamt atvinnuhúsnæði. Heimilt er að byggja færri íbúðir, en fjöldi íbúða er til viðmiðunnar og fjöldi þeirra skv. samþykktum rammaskipulags.

#### 5.1.2. Lóð og nýtingarhlutfall

Allir uppbyggingarreitir 1. áfanga verða á sérlóðum. Lóðarmörk eru skilgreind á skipulagsuppdrætti og útgefnu mæliblaði í framhaldi af gildistöku skipulagsins. Götu- og almenningsrými verða hluti af borgarlandi aðskilja uppbyggingarreiti innan núverandi lóðarmarka. Lóðarmörk að borgarlandi haldast óbreytt. Nýtingarhlutfall A+B rými ofan jarðar kemur fram í sérskilmálum hvers uppbyggingarreit fyrir sig.

Í 4. kafla er gerð grein fyrir almennum skilmálum varðandi hönnun bygginga og lóðar fyrir áfangann í heild. Nauðsynlegt er að lóðarhafar og hönnuðir kynni sér vel almenna skilmála og hafi hönnunarhandbók skipulagsins til hliðsjónar.

Við útfærslu bygginga skal gæta þess að nægt rými sé til staðar milli byggingarreits og lóðarmarka þannig að unnt sé að leggja lagnir húsa og tryggja viðeigandi kantsvæði fyrir íbúðir á jarðhæðum. Fylgja skal skipulagsuppdrætti og hafa hönnunarhandbók til hliðsjónar við nánari útfærslu bygginga.

(Sbr. skipulagsuppdrætti og hönnunarhandbók skipulagsins)

### 5.2 Sérákvæði reita

#### 5.2.1. Lóð A, íbúðarbyggð

Stærð lóðar 5.693 m<sup>2</sup>

Starfsemi/notkun: íbúðahúsnæði

Hæð byggingar: 4-9 hæðir + KK

Byggingarmagn ofanjarðar A og B rými: 18.570m<sup>2</sup>

Byggingarmagn í kjallara 2.hæðir samtals 10.350 m<sup>2</sup>

Áætlaður fjöldi íbúða: 168 – leiðbeinandi.

Svalagangar heimilaði.

Þakform: Blandað form mænisþök og flötþök

Á lóð A er gert ráð fyrir randbyggð á 4-9 hæðum. Sameiginlegur skjólgóður inngarður með dvalar- og leiksvæðum barna. Byggðinn er hrein íbúðarbyggð og ekki er gert ráð fyrir verslunar- eða þjónusturýmum á jarðhæðum. Aðalinngangar bygginga skulu vera frá 1.hæð inngarða og skulu þeir vel aðgreindir.

Sameiginlegur bílakjallari á tveimur hæðum verður undir inngarði ásamt öðrum stoðrymum íbúðarbyggðarinnar á lóð A. Innkeyrsla verður frá Krínglugötu og má sjá leiðbeinandi staðsetningu á skipulagsuppdrætti. Beint aðgengi skal vera frá bílakjallara og upp í þakgarða og huga skal vel að aðgengi fyrir alla þaðan frá og gegnum inngarða að aðalingögnun. Heimilt verður að hafa aðgengi frá bílakjallara inn að stiga og lyftukjörnum, en ætlast er til að nota inngarða sem aðal aðkomuleið að íbúðum.

Áhersla er á fjölbreytt útlit bygginga og þakgerðir, flöt þök skulu vera með gróðurþekju þar sem því verður við komið og sameiginlegum þaksvölum fyrir íbúa. Heimild verður að byggja sameiginlegt gróðurhús á hluta þakflata á byggingum A4 og A7 að heildar stærð 60 m<sup>2</sup>. Gæta skal að útblástur loftræsinga neðri hæð verði ekki leiddur inn á þaksvaflir, sbr. kafla 4.22 Loftgæði og loftræsing, ásamt undirköflum.

Að öðru leyti gilda skilmálar þessa skipulags, og hafa skal hönnunarhandbók skipulagsins til hliðsjónar á hönnun bygginga og útfærslu lóða.

### 5.2.2. Lóð B, Menningarhús

Stærð lóðar 2.736m<sup>2</sup>

Starfsemi/notkun: Menningarhús með fjölpætri starfsemi

Hæð byggingar: 3-4 hæðir + K

Byggingarmagn ofanjarðar A og B rými: 3.960 m<sup>2</sup>

Hluti núverandi prentsmiðju 1.734 m<sup>2</sup> – nýtt BYM ofan jarðar 2.226m<sup>2</sup>

Byggingarmagn í kjallara 1.hæðir samt. 1.480 m<sup>2</sup>

Þakform: Blandað form mænisþök/hallandi þök og flöt þök

Menningarhús lóð B. Um er að ræða hluta núverandi byggingu prentsmiðju Kringlunnar 1 ásamt nýrri viðbyggingu. Heimild verður fyrir kjallara undir nýrri byggingu, ætluð undir bílastæði og stoð- og önnur fylgirými menningarhússins.

Menningarhúsið verður hluti af miðju nýs skipulags, og hverfist skipulagið að miklu leyti kringum það ásamt almenningstorginu. Byggingin verður áberandi í ásjón hverfisins frá Kringlumýrarbraut, þó hún verði lægsta bygginga þar. Byggingin tekur á móti gangandi og hjólandi vegfarendum frá Hlíðarhverfi og leiðir þá inn í nýtt hverfi. Það er því mikilvægt að útlit, ásjón og efnisval byggingar taki mið af ofangreindu og taki vel á móti gestum og íbúum hverfisins. Hönnun byggingar þarf að miða að því að skapa góða tengingu við torg og mynda samspieli með mannlífi hins nýja hverfis í bland við kaffi- veitingastaði og dvalarrými torgsins.

Bygging skal vera samkomustaður hverfisins alls, óháð, stétt, stöðu, aldri hreyfigetu og þjóðerni notenda, og því skal sérstaklega huga að aðgengi fyrir alla.

Í skilmálum er ekki ætlað að setja hönnuðum frekari skorður en hér eru tilgreindar, og að höfðu samráði við þann hönnuð sem fer með höfundarrétt gömlu prentsmiðjunnar.

Heildar fjöldi bíla- og hjólastæða ákvarðast við endanlega fjölda íbúða og fylgja skal reglum borgarinnar um fjölda bíla- og hjólastæða og skal gera grein fyrir heildarfjölda þeirra á aðaluppdráttum.

Að öðru leyti gilda almennir skilmálar skipulags, hafa skal hönnunarhandbók skipulagsins til hliðsjónar við hönnun bygginga.

### 5.2.3. Lóð C, blönduð byggð

Stærð lóðar 1.824 m<sup>2</sup>

Starfsemi/notkun: Blönduð byggð íbúðahúsnæðis, verslunar og þjónustu.

Hæð byggingar: 1-6 hæðir + KK

Byggingarmagn ofanjarðar A og B rými: 7.375 m<sup>2</sup>

Byggingarmagn í kjallara 1 hæð. samtals 1.610 m<sup>2</sup>

Atvinnuhúsnæði á 1.hæð : 750 m<sup>2</sup>

Fjöldi íbúða: 80 - leiðbeinandi.

Utanáliggjandi svalagangar heimilaðir.

Þakform: Blandað form mænisþök og flöt þök

Upplyftur inngarður

Reitur með áherslu á minni leiguíbúðir og verslun og þjónustu í götuhæð sem snúa að torgi og Hamrahlíðarás. Fjöldi íbúða verður um 80.

Hæðir bygginga verða frá 1. hæð upp í 6 hæðir, með sameiginlegum upplyftum inngarði. Einnig er gert ráð fyrir þaksvölum á hluta þakflata en staðsetning er leiðbeinandi. Sýna skal fram á sambærileg birtuskilyrði eða betri, sé vikið frá leiðbeiningum skipulags.

Aðgengi að íbúðum efri hæðar verður frá götuhæð gegnum lyftu/stigagang sem snýr að menningarhúsi og þaðan áfram upp í inngarð (sjá leiðbeinandi staðsetningu á skipulagsuppdrætti). Heimilt verður að hafa svalaganga í inngarði. Leyfilegt verður að hafa beint aðgengi frá bílajakjallara að stiga/lyftukjörnum.

Fyrir neðan inngarð veður heimild fyrir verslunarrými. Heimild verður að hafa bílastæði undir hluta af inngarði með innakstri frá suðurhlíð. Innakstur í bílastæðakjallara verður frá Kringlugötu. Í kjallara verða stoðrymi bygginga og geymslur.

Þakgerðir eru hallandi þök og flöt þök með þaksvölum. Byggingar eru hæstar á móti Kringlugötu en lækkar niður á móti torgi.

Heildar fjöldi bíla- og hjólastæða ákvarðast við endanlega fjölda íbúða og fylgja skal reglum borgarinnar um fjölda bíla- og hjólastæða og skal gera grein fyrir heildarfjölda þeirra á aðaluppdráttum.



Að öðru leyti gilda almennir skilmálar skipulags, hafa skal hönnunarhandbók skipulagsins til hliðsjónar við hönnun bygginga.

#### 5.2.4. Lóð D , blönduð byggð

Stærð lóðar 3.701 m<sup>2</sup>

Starfsemi/notkun: Blönduð byggð íbúðahúsnæði, verslunar og þjónustu

Hæð byggingar: 4-8 hæðir +KK

Byggingarmagn ofanjarðar A og B rými: 16.045 m<sup>2</sup>

Byggingarmagn í kjallara 2.hæðir samt. 7.540 m<sup>2</sup>

Atvinnuhúsnæði á 1.hæð: 360 m<sup>2</sup>

Fjöldi íbúða: 130 – leiðbeinandi.

Útanáliggjandi svalagangar heimilaðir.

Þakform: Blandað form mænisþök og flöt þök

Á lóð D er gert ráð fyrir randbyggð með áherslu á fjölbreyttar íbúðir og sameiginlegan inngarði með dvalar- og leiksvæðum barna. Hluti götuhæðar er snýr að torgi verður ætlaður undir starfsemi verslunar og þjónustu. Hæðir bygginga er frá 5 hæðum og upp í 9 hæðir. Byggð er hæst á móti norður en lækkar sig niður að torgi og að göturými hverfisins frá Kringlumýrarbraut. Undir inngarði og byggingum verður sameiginlegur bílastæðakjallari á 2 hæðum ásamt öðrum stoð og fylgirýmum. Heimilt verður að gera akstursleið á milli bílakjallara við áfanga 2 undir götuhæð.

Sameiginlegur bílakjallari á tveimur hæðum verður undir inngarði ásamt öðrum stoðrymum íbúðarbyggðarinnar á lóð D. Innkeyrsla verður frá Kringlugötu, gegnum núverandi bílakjallara Sjóvá og undir vistgötu, sjá leiðbeinandi staðsetningu á skipulagsuppdraetti. Beint aðgengi skal vera frá bílkjallara og upp í þakgarða og huga skal vel að aðgengi fyrir alla þaðan frá og gegnum inngarði að aðalingögnum. Heimilt verður að hafa aðgengi frá bílakjallara inn að stiga og lyftukjörnum, en ætlast er til að nota inngarði sem aðal aðkomuleið að íbúðum.

Áherslur eru á fjölbreytt útlit bygginga og þakgerðir, flöt þök skulu vera með gróðurþekju þar sem því verður við komið og sameiginlegum þaksvölum fyrir íbúa. Heimilt verður að byggja sameiginlegt gróðurhús á hluta þakflata á byggingu D5, D7 og D8. Heildarstærð gróðurhúss ofan á hverri byggingu eins og t.d. D7 skal ekki yfirstíga 60m<sup>2</sup>. Gæta skal að útblástur loftræsinga neðri hæð verði ekki leiddur inn á þaksvölur, sbr. kafla 4.22 Loftgæði og loftræsing, ásamt undirköflum.

Að öðru leyti gilda almennir skilmálar skipulags, hafa skal hönnunarhandbók skipulagsins til hliðsjónar við hönnun bygginga.

#### 5.2.5. Lóð E, blönduð byggð

Stærð lóðar 3.040 m<sup>2</sup>

Starfsemi/notkun: íbúðahúsnæði atvinnu og skrifstofuhúsnæði

Hæð byggingar: 1-6 hæðir + K

Nýtt byggingarmagn ofanjarðar A og B rými: 4.850 m<sup>2</sup>

Nýtt byggingarmagn í kjallara samt. 530 m<sup>2</sup>

Núverandi bygging Kringlan 5, 6 hæðir + K = 5.406 m<sup>2</sup>

Atvinnuhúsnæði nýbyggingar á 1.hæð-2.hæð = 750 m<sup>2</sup>

Fjöldi íbúða: 40 – leiðbeinandi.

Útanáliggjandi svalagangar ekki heimilaðar.

Þakform: Mænisþök nýbygginga og flöt þök.

Blönduð byggð með verslun og þjónustu í götuhæð er snýr að torgi og Hamrahlíðarás, með sameiginlegum inngarði og þaksvölum. Hæðir frá 1-6 hæðir. Áætluð stærð nýs byggingarmassa er 4.850.m<sup>2</sup>. Á lóð stendur núverandi bygging Sjóvá, og heldur hún hlutverki sínu sem skrifstofubygging. Undir byggingu er bílakjallari sem nýtist áfram sem slíkur og mun hann áfram þjóna starfsemi Kringlunnar 5. Heimildir eru að tengja bílkjallara reit D við bílkjallara E og nýta þannig akstursleið frá Kringlugötu og inn í báða bílakjallara, sbr. skipulagsuppdraetti.

Innan uppbyggingarreits verður heimilt að hafa ungarnaleikskóla fyrir allt að 60 börn með útisvæði í sameiginlegum inngarði. Áætluð plássþörf innirýmis er 12,5 m<sup>2</sup> á barn sem gerir 750 m<sup>2</sup>, og er áætluð staðsetning á 1. og 2.hæð nýrrar byggðar sem snýr að vistgötu og/eða á neðri hæðum núv. byggingar Sjóvá.

Sameiginlegur inngarður ásamt þaksvölum eru áætluð dvalarsvæði íbúa, en einnig má gera ráð fyrir að torgið verði einnig mikið notað dvalarsvæði af íbúum E lóðar.

Að öðru leyti gilda almennir skilmálar skipulags, hafa skal hönnunarhandbók skipulagsins til hliðsjónar við hönnun bygginga.

#### 5.2.6. Lóð F, götu og almenningrými

Stærð lóðar 4.172m<sup>2</sup>

Starfsemi/notkun: Borgin tekur yfir eignarhald og rekstur á götu- og almenningssvæðum á reit F að uppbyggingu lokinni, að því gefnu að borgin telji hönnun og framkvæmdir lóðar vera með fullnægjandi hætti er borgin tilbúin til samningaviðræðna um rekstur og umhirðu þeirra

Heimildir: Tjöld/skýli í tengslum við viðburði á torgi og/eða í tengslum fyrir veitinga og þjónustu rými í götuhæðar (skal metið hverju sinni og sótt um tilskilin leyfi hjá byggingarfulltrúa)

Við útfærslu göturýmis skal fylgja leiðbeiningum hönnunarhandbókar er varðar, efnisval götuklæðninga, útfærslu gróðurbeða, útfærslu blágrænna ofanvatnslausna götugagna o.s.frv.

## 6. Heimildir

- Alþingi, Lagasafn. Íslensk lög, Útgáfa 154b. (2024). Reykjavík.
- EFLA, Fulltúrar sveitavélaga og Vegagerðin. Hönnunarhandbók fyrir hjólræðar. (2019). Reykjavík.
- Henning Larsen, Kringlan Neighbourhood. (án dags.). Copenhagen: 2024.
- Henning Larsen, Kringlan Neighbourhood. . (2024). Copenhagen.
- Henning Larsen, Sunlight Hours. (2024). Copenhagen: Henning Larsen.
- Henning Larsen, Vision. (2023). Copenhagen.
- Húskönnun Kringlan-Listbraut-Kringlumýrarbraut-Miklabraut. (2006). Reykjavík: Minjasafn Reykjavíkur.
- Innviðaráðuneytið. (2024). Byggingarreglugerð, nr. 112/2012. Reykjavík: Húsæði og mannvirkjastofnun.
- KANON, VSÓ, RVK. (2020). *Kringlusvæði-Verkefnalýsing skipulagsgerðar og umhverfismat*. Reykjavík: Reykjavíkurborg.
- KANON, VSÓ, RVK. (2018). *Kringlusvæði-Tillaga að Rammaskipulagi*. Reykjavík: Reykjavíkurborg.
- Lendager Ísland, Hringrásarviðmið og CO2 útreikningar. (2023). Reykjavík.
- Reykjavíkurborg, Umhverfis- og Skipulagssvið, AR2040. (2022). Reykjavík.
- Stjórnarráð Íslands. (2021). *Í átt að hringrásarhagkerfi*. Reykjavík: Umhverfis- og auðlindaráðuneytið.
- (2015). *Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins 2015-2040*. Reykjavík: SHH.
- Teiknistofan Ármúla. (1986). *Skipulagsvefsjá*. Sótt frá Skipulagstofnun.is: <https://skipulagsaetlanir.skipulagsstofnun.is/skipulagvefur/DisplayDoc.aspx?itemid=11635223553106639378>
- Vatnaskil.Grunnvatn og ofanvatnslausnir í 1.áfangi deiliskipulags. (2022). Reykjavík.
- Verkís, Skilyrði á bundu kolefni við byggingarframkvæmdir. (2023). Reykjavík.
- VSÓ, Endurnotkunar og niðurrifsáætlun vegna spennustöðvar. (2023). Reykjavík.
- VSÓ, Kringlan-Breyting á deiliskipulagi jarðvegsrannsóknir. (2020). Reykjavík.
- VSÓ, Kringlureitur 1. áfangi. Mat á mengun í Jarðvegi. (2024). Reykjavík.
- VSÓ, Kringlureitur, 1. áfangi, Flóðaááhættumat. (2024). Reykjavík.
- VSÓ, Kringlureitur, 1. áfangi, Orkuáætlun. (2024). Reykjavík.
- VSÓ, Kringlureitur, 1. áfangi, Vatnsstefna. (2024). Reykjavík.
- VSÓ, Vistfræði ( LE 01 Ecology strategy). (2024). Reykjavík.
- VSÓ, Ástandsmat Bygginga og möguleikar varðandi burðarþol. (2024). Reykjavík.
- VSÓ, Endurnotkunar og niðurrifsáætlun. (2023). Reykjavík.
- VSÓ, Ferðavenjuáætlun. (2024). Eykjavík.
- VSÓ, Hljóðvist – Forsendur og niðurstöður. (2024). Reykjavík.
- VSÓ, Kringlureitur 1. áfangi. Frárennslis- og mengunaráætlun. (2024).
- VSÓ, Samgöngumat. (2024). Reykjavík.
- Örug Verkfræðistofa, B. í.-K. (2024). Reykjavík.