

KRINGLUSVÆÐIÐ – VERKEFNISLÝSING SKIPULAGSGERÐAR OG UMHVERFISMATS

Lögð fram sbr. 1. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og lög nr. 105/2006 um umhverfismat áætlna, 2. mgr. 6. gr.



Kringlusvæðið horft til norðvesturs 2017/2018

BREYTING Á DEILISKIPULAGI

Greinargerð 18. mars 2020



KANON ARKITEKTAR

VSÓ RÁÐGJÖF

EFNISYFIRLIT

EFNISYFIRLIT	2
1 Inngangur	4
1.1 Aðdragandi að breytingu á deiliskipulagi	4
1.2 Stutt ágrip af sögu Kringlusvæðisins	5
2 Forsendur	7
2.1 Helstu gögn til grundvallar – yfirlit	7
2.2 Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins	7
2.3 Aðalskipulag Reykjavíkur	8
2.4 Gildandi deiliskipulagsáætlanir í og við Kringlusvæðið	9
2.5 Rammaskipulag Kringlusvæðisins	10
2.6 Húsnæðisstefna Reykjavíkurborgar	10
3 Skipulagssvæðið, umhverfi þess og ásjón	11
3.1 Mörk og umhverfi skipulagssvæðis	11
3.2 Núverandi byggð og lóðir	11
3.3 Útirými, almenningsrými, göturými, bílastæði	12
3.4 Aðkomur og bílastæði	12
3.5 Bílaumferð	14
3.6 Hljóðvist	14
3.7 Jarðvegur og grunnur	15
3.8 Veitur og lagnir - kvaðir	17
3.9 Húsakönnun og varðveislumat	18
3.10 Fornleifar	18
4 LEIÐARLJÓS OG MARKMIÐ, MEGINHUGMYND OG ÁHERSLUR	19
4.1 Leiðarljós og markmið	19

4.2 Meginhugmynd og skipulagsáherslur	19
5 VIÐFANGSEFNI OG NÁLGUN DEILISKIPULAGSBREYTINGAR	20
5.1 Byggðarmynstur	20
5.2 Almenningsrými og göturými	20
5.3 Vistvænar samgöngur	20
5.4 Líflegt göturými, gróður og götugögn	24
5.5 Blágrænar ofanvatnslausnir	25
5.6 Skjólríkt Kringlusvæði	27
5.7 Yfirbragð	28
5.8 Vöru- og samgönguhæð	28
5.9 Bíla- og hjólastæði	29
5.10 Umferðartækni í og við Kringlusvæðið	30
5.11 Hljóðvist	33
5.12 Loftgæði	33
5.13 Úrgangsstjórnun – sorpgeymslur og endurvinnsla	33
5.14 Bruna- og öryggismál	33
5.15 Veitukerfi	33
5.16 Samfélags- og skólamál	34
5.17 Vistvæn uppbygging	34
5.18 Ný byggð – helstu stærðir	34
6 UMHVERFISMAT DEILISKIPULAGSBREYTINGAR	36
6.1 Matslýsing	36
6.1.1 Nálgun og áherslur matsvinnu	36
6.1.2 Umhverfispættir, áhrifapættir og viðmið	36
6.1.3 Óvissa	36
6.1.4 Framsetning mats og skilgreining umhverfisáhrifa	36

6.2	Umhverfispættir	37
6.3	Gögn.....	38
7	SKIPULAGSLEG NÁLGUN - ÁFANGASKIPTING	39
7.1	Aðferðarfræði	39
7.1.1	Áætluð áfangaskipting.....	39
7.1.2	Dæmi um skipulags- og uppbyggingaráfanga og uppbyggingarreiti: ..	40
7.2	Fyrsti áfangi deiliskipulagsbreytingar - umhverfisskýrsla	41
7.2.1	Umfang.....	41
7.2.2	Tímaröð áfanga – yfirbragð áfanga	41
8	SAMRÁÐ OG SKIPULAGSFERLI	42
8.1	Almennt um samráð	42
8.2	Umsagnar – og samráðsaðilar	42
8.3	Tímasetningar	42
9	HEIMILDASKRÁ OG FYLGISKJÖL	44
9.1	Tengsl við aðrar áætlanir.....	44
9.2	Heimildaskrá.....	44
9.3	Fylgiskjöl.....	44

1 INNGANGUR

1.1 Aðdragandi að breytingu á deiliskipulagi

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

Staðsetning Kringlusvæðisins í borginni er einstök og til þess fallin að þróa nútímalegt og lífvænlegt borgarumhverfi í samhljómi við hverfin í kring. Svæðið er við ein mikilvægustu gatnamót Höfuðborgarsvæðisins og fyrirhugaða Borgarlínu. Möguleg framtíðaráform eru um lagningu Miklubrautar í stökk neðanjarðar. Mikilvægt er að tekið sé á uppbyggingarmöguleikum svæðisins í tengslum við vinnu að þeim málum sem þegar er hafin.

Árið 2016 var skipaður vinnuhópur um breytt skipulag og þróun Kringlusvæðis og áttu í honum sæti fulltrúar frá skrifstofu eigna og atvinnuþróunar hjá Reykjavíkurborg, umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkurborgar / embætti skipulagsfulltrúa og Reita fasteignafélags hf.

Um miðbik ársins 2017 efndi Reykjavíkurborg í samstarfi við Arkitektafélag Íslands og Reiti til hugmyndasamkeppni um framtíðaruppbyggingu Kringlusvæðisins, sem yrði hlekkur í því að þróa deiliskipulag fyrir svæðið. Góður samhljómur var milli væntinga Reita og stefnu Reykjavíkurborgar um að þróa svæðið og efla það sem eitt mikilvægasta verslunar- og athafnasvæði borgarinnar og gott íbúðarsvæði.

Úrslit í hugmyndasamkeppni um framtíðaruppbyggingu Kringlusvæðisins voru kynnt fyrri hluta nóvember 2017 og var tillaga Kanon arkitekta valin sem verðlaunatilлага. Í kjölfar á niðurstöðum samkeppninnar var Kanon arkitektum falið að vinna að þróun skipulags fyrir svæðið á grunni verðlaunatilögunnar, í samráði og samstarfi við Reykjavíkurborg og Reiti, ásamt samstarfsaðilum þeirra.

Þann 17. janúar 2018 var undirrituð viljayfirlýsing milli Reita og Reykjavíkurborgar um uppbyggingu á Kringlusvæði og í kjölfar þess var unnið rammaskipulag fyrir Kringlusvæðið sem samþykkt var í umhverfis- og skipulagsráði og borgarráði í júní 2018.

Rammaskipulagið er stefnumarkandi heildarsýn fyrir uppbyggingu á Kringlusvæðinu og tengsl við nærliggjandi svæði. Í því eru sett fram markmið og megináherslur fyrir framtíðaruppbyggingu svæðisins. Rammaskipulagið er fylgiskjal með lýsingu þessari.

Fyrir liggur lýsing verkefnis umhverfis- og skipulagssviðs fyrir breytt Aðalskipulag Reykjavíkur 2010 – 2030/40 (breyting nr. 31), þar sem m.a. kemur fram að íbúðafjöldi á Kringlusvæði geti orðið um 800 – 1000 íbúðir, en það er í samræmi við samþykkt rammaskipulag. Stefnt er að því að breytt aðalskipulag sem tekur m.a. til Kringlusvæðisins, liggi fyrir um mitt ár 2020. Rammaskipulagið, ásamt ofnanefndri lýsingu að breyttu aðalskipulagi liggja til grundvallar við gerð lýsingar verkefnis fyrir breytt deiliskipulag og þar með fyrirhugaða deiliskipulagsvinnu sem unnin verður í áföngum.



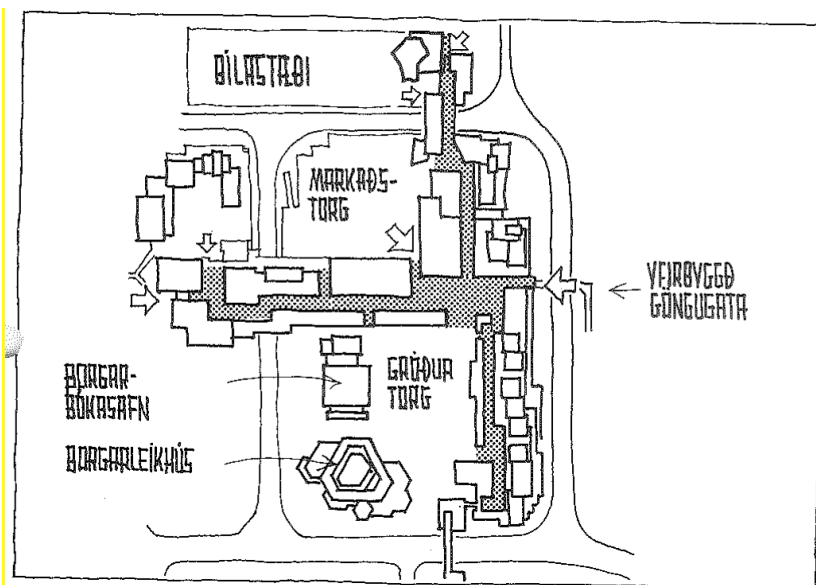
Mynd 1 Kringlusvæðið horft til norðausturs 2017/2018.

1.2 Stutt ágríp af sögu Kringlusvæðisins

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

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

Árið 1975 var samþykkt deiliskipulag fyrir svæðið, sem þá var kallað Kringlubær (mynd 2), þar sem gert var ráð fyrir þéttri byggð verslunarhúsa með yfirbyggðum götum.



Mynd 2 Kringlubær – skýringarmynd við skipulag frá 1975, frá skipulagssýningu Reykjavíkur að Kjarvalsstöðum 1976.

Gert var heildstætt deiliskipulag fyrir Kringlusvæðið, sem var samþykkt 1986. Byggði það á eldra skipulagi frá 1982. Sjá mynd 3.

2 FORSENDUR

2.1 Helstu gögn til grundvallar – yfirlit

- Svæðisskipulag Höfuðborgarsvæðisins 2015 – 2040. Samtenging samgöngukerfis á höfuðborgarsvæðinu, Borgarlínu.
- Aðalskipulag Reykjavíkur 2010 – 2030. Markmið og áherslur varðandi þéttingu byggðar, eflingu vistvænna samgangna, borgarmiðað gatnakerfi, grænu borgina og skapandi borg. Miðsvæði M8, Þróunarsvæði P54.
- Gildandi deiliskipulagsáætlanir í og við Kringlusvæðið.
- Samkeppnislýsing vegna hugmyndasamkeppni, dags. 1.4.2017, br. 20.6.2017.
- Viljayfirlýsing Reita og Reykjavíkurborgar um uppbyggingu dags. 17.1.2018.
- Rammaskipulag Kringlusvæðis samþykkt júní 2018, byggt á verðlaunatilögum Kanon arkitekta frá nóvember 2017.
- Samningsmarkmið Reykjavíkurborgar um aukna hlutdeild leigumarkaðs á húsnæðismarkaði, blandaða byggð á svæðinu, kauprétt vegna félagslegs húsnæðis, leiguíbúða og listskreytinga á svæðinu, sbr. samþykkt borgarráðs frá 27. nóvember.
- Húsnæðisstefna Reykjavíkurborgar 2014.

2.2 Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins

Nýtt svæðisskipulag fyrir höfuðborgarsvæðið, Höfuðborgarsvæðið 2040, var samþykkt og staðfest 2015. Fyrirhuguð uppbygging á Kringlusvæðinu samræmist vel þeirri stefnu sem þar er sett fram, s.s. að fjölga íbúðum og þétta byggð nærri nýju hágæðakerfi almenningssamgangna sem felst í Borgarlínunni og mun liggja við Kringlusvæðið. Í svæðisskipulaginu segir einnig: „Hryggjarstykkið í stefnunni er nýtt hágæða almenningssamgöngukerfi sem tengir kjarna sveitarfélaganna og flytur farþega með skjótum og öruggum hætti um höfuðborgarsvæðið.“

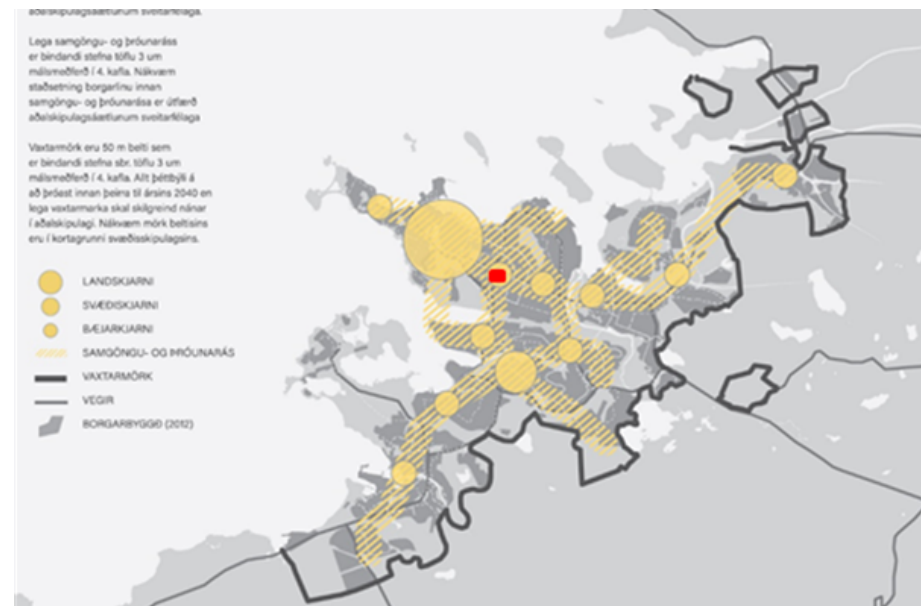
Í lýsingu fyrir verkefnið kom m.a. fram:

„Borgarlína er grundvöllur þess að sveitarfélögin geti þétt byggð í miðkjörnum og við línuna og vaxið án þess að brjóta nýtt land undir byggð utan skilgreindra vaxtarmarka. Með Borgarlínu verður hægt að draga úr byggingarkostnaði og gera uppbyggingaradilum kleift að byggja í þéttari byggð með minni kostnaði, t.d. með því að fækka bílstæðum.“

Á fundi svæðisskipulagsnefndar 4. maí 2018 lá fyrir samþykki allra sveitarfélaga á tillögu að breytingu á svæðisskipulagi vegna samgöngu- og þróunarása fyrir hágæðakerfi almenningssamgangna - Borgarlínu, ásamt fylgigögnum. Þessi breyting hefur verið staðfest sem breyting á svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins.

Samkvæmt svæðisskipulaginu er Kringlusvæðið skilgreint sem miðkjarni (bæjarkjarni), sjá mynd 4. Miðkjörnum er ætlað er að taka við meginþunga allrar aukningar íbúða-byggðar fram til ársins 2040. Þeir verði lykilsvæði fyrir uppbyggingu, blandaða byggð og miðstöð verslunar og þjónustu. Í svæðisskipulaginu segir að nauðsynlegt sé að starfsemi sem ýti undir fjölbreytta verslun og þjónustu sé beint inn á þessu svæði.

Í bæjarkjörnum skal stefna að fjölbreyttri starfsemi: þjónustufyrirtæki, verslanir skrifstofur og afþreying sem þjónar heilu sveitarfélagi eða hverfishluta. Þar skal gera ráð fyrir a.m.k. einni stoppistöð hágæða almenningssamgangna, Borgarlínu, og góðu aðgengi að strætisvagnaleiðum. Þar skuli reikna með miðstöð opinberrar þjónustu og menningarstofnana. Reikna skuli með miklum þéttleika byggðar. Íbúðarhúsnæði þurfi að vera fjölbreytt að gerð. Gera skuli ráð fyrir góðu aðgengi að almenningsgörðum/-rýmum og/eða náttúruríkum svæðum. Umhverfi skuli vera göngu- og hjólavænt, skjólgott og hvetji til útiveru.



Mynd 4 Úr svæðisskipulagi. Höfuðborgarsvæðið 2040 - Kjarnar og samgöngu- og þróunarásar (Kringlusvæðið rautt).

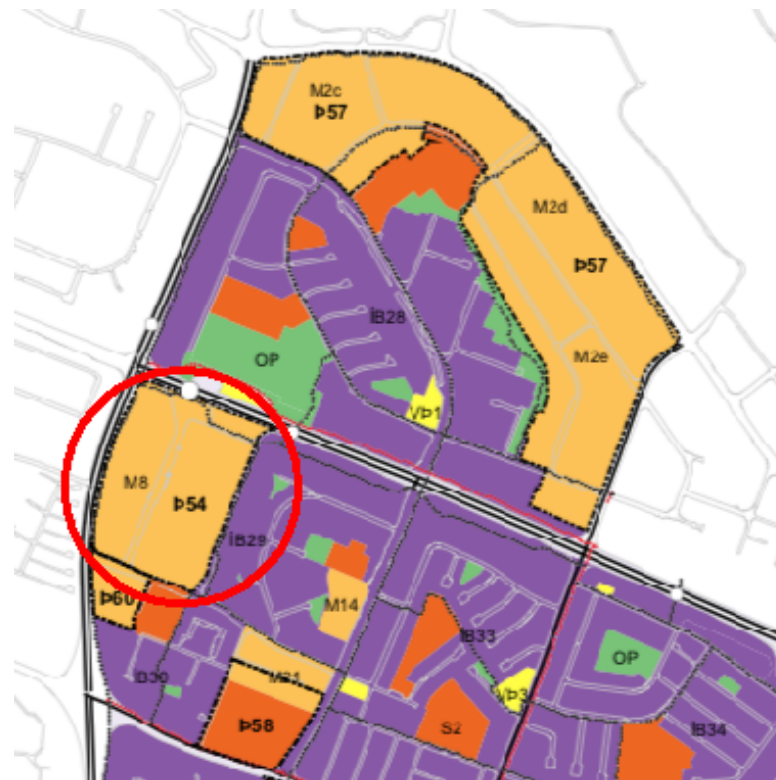
2.3 Aðalskipulag Reykjavíkur

Í aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 (AR 2010-2030) er Kringlusvæðið innan borgarhluta 5 - Háaleiti – Bústaðir. Það er skilgreint sem þróunarsvæði þ54 Kringlan. Landnotkun rammaskipulagssvæðisins er miðsvæði M8.

AR 2010-2030 setur fram markmið og áherslur um þéttingu byggðar, eflingu vistvænna samgangna, borgarmiðað gatnakerfi, grænu borgina og skapandi borg. Um þ54 Kringlan, M8, segir m.a. að gert sé ráð fyrir verslun og þjónustu, veitingahúsum, ýmiss konar afþreyingu, hótelfarsemi, skrifstofum og íbúðum. Áhersla er lögð á heildstætt yfirbragð byggðar, gönguvænt umhverfi og gæði í opnum rýmum. Með uppbyggingu verði skapaðar heildstæðari götumyndir innan svæðisins og meðfram Miklubraut, Kringlumýrabraut og Listabraut. Hæðir bygginga taki mið af aðstæðum og yfirbragði nálægri bygginga (6-12 hæðir skv. yfirliti um húshæðir) og almennt verði leitast við að fyrstu tvær hæðir myndi randbyggð.

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

Á skipulagssvæðinu, er samkvæmt nógildandi AR 2010-2030 áætluð aukning atvinnuhúsnæðis um 100 þúsund m² og fjölgun íbúða um 150. Í fyrirliggjandi verkefnislýsingu umhverfis- og skipulagssviðs fyrir breytt Aðalskipulag Reykjavíkur 2010 – 2030/40 (breyting nr. 31) kemur m.a fram að íbúðafjöldi á Kringlusvæði geti orðið um 800 – 1000 íbúðir. Stefna sem er sett fram í kafla 4, er í samræmi við það.



Mynd 5 Aðalskipulag Reykjavíkur 2010 – 2030, borgarhluti 5, Háaleiti – Bústaðir, þróunarsvæði þ54, M5 Kringlan (rauður hringur er dreginn utan um Kringlusvæðið).



Mynd 6 Úr aðalskipulagi. Kringlusvæði í samhengi við þéttingarsvæði og þróunarása.



Mynd 7 Úr aðalskipulagi. Miðsvæði M8, í samhengi við miðsvæði í vesturhluta Reykjavíkur.

2.4 Gildandi deiliskipulagsáætlanir í og við Kringlusvæðið

Í gildi eru eftirfarandi deiliskipulagsáætlanir innan og í jaðri Kringlusvæðis:

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

Gildandi deiliskipulagsáætlunum fyrir svæðið verður breytt í áföngum í samræmi við samþykktu aðalskipulagsbreytingu (breyting nr. 31) og á grunni rammaskipulags og lýsingar þessarar.

2.5 Rammaskipulag Kringlusvæðisins

Með rammaskipulagi Kringlusvæðis var sett fram sýn um uppbyggingu svæðisins í áföngum, til næstu ára og lengri framtíðar á grunni endurskoðaðs aðalskipulags.

Um er að ræða stefnumótun og framtíðarsýn fyrir stóran borgarhluta, en til viðmiðunar er skipulagssvæðið svipað Kvosinni í Reykjavík að stærð. Framsetning efnis í rammaskipulaginu er ætlað að vera upplýsandi, leiðbeinandi og stefnumarkandi og vísa veginn að settum markmiðum og sýn í þessari verkefnislýsingu fyrir breytingu á deiliskipulagi. Skýringarmyndir hér eru að mestum hluta fengnar úr greinargerð rammaskipulags, en vísað er til fylgiskjals um rammaskipulagið varðandi nánari umfjöllun og upplýsingar, s.s. um meginhugmynd og áherslur sem lagðar eru til grundvallar við breytingu deiliskipulags.

Endurskoðuð töluleg markmið úr rammaskipulagi eru eftirfarandi:

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

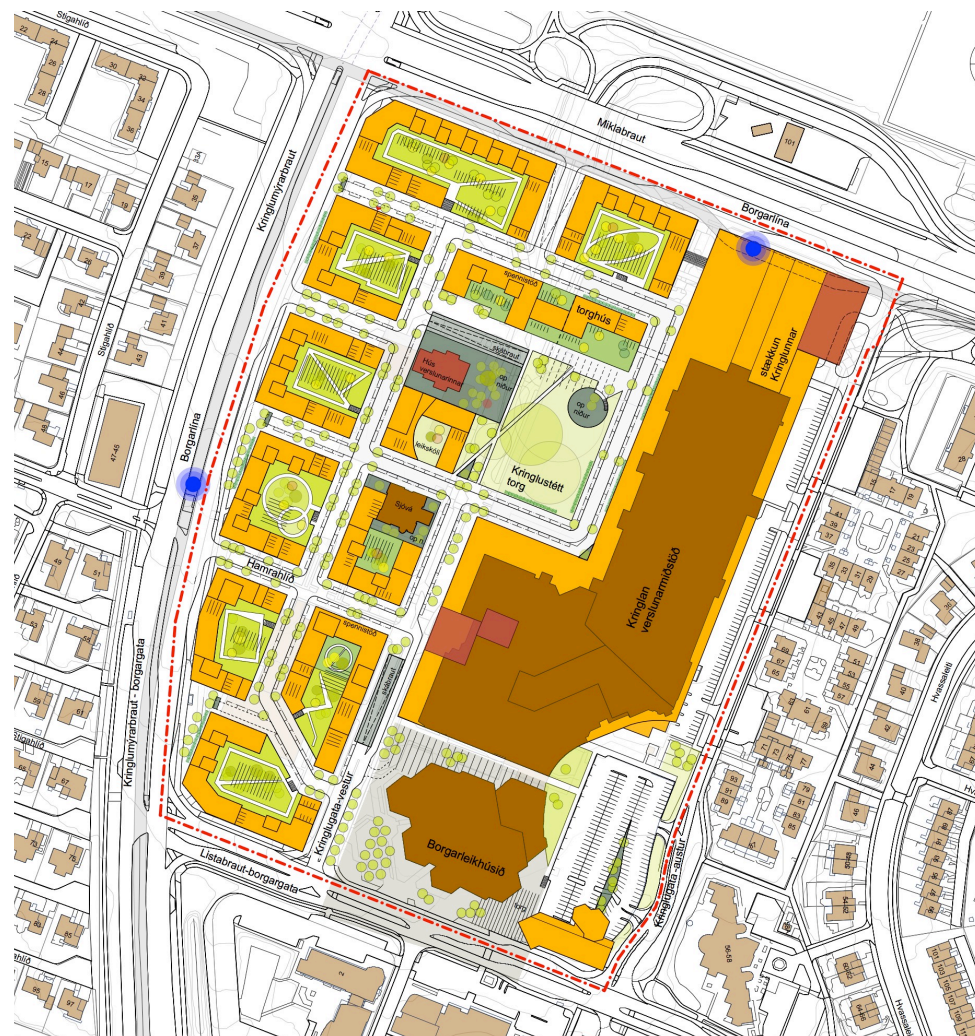
Samtals aukning byggingarmagns neðan Kringlustéttar (vöru- og samgönguhæð), um 45 þús.m².

Þessi tölulegu markmið eru lögð til grundvallar breytingu á deiliskipulagi Kringlusvæðisins.

2.6 Húsnæðisstefna Reykjavíkurborgar

Framtíðarbreytingar og fyrirhuguð uppbygging verða skv. samningum við borgina á grundvelli samþykktar borgarráðs um samningsmarkmið á uppbyggingarreitum.

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



Mynd 8 Úr rammaskipulagi. Skýringarmynd – byggðamynstur rammaskipulags Kringlusvæðis

3 SKIPULAGSSVÆÐIÐ, UMHVERFI ÞESS OG ÁSÝND

3.1 Mörk og umhverfi skipulagssvæðis

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

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

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

Mörk deiliskipulagsins eru áætluð gróft á mynd 10. Þau verða útfærð nánar í breytingu á deiliskipulagi og samræmd við aðrar deiliskipulagsáætlanir.



Mynd 9 Kringlusvæðið 2018 – horft til suðvesturs



Mynd 10 Kringlusvæðið. Áætluð mörk skipulagssvæðis og núverandi lóðamörk.

3.2 Núverandi byggð og lóðir

Sérkenni Kringlusvæðisins felast fyrst og fremst í þeim umfangsmiklu byggingum sem þar eru. Hæst er Hús verslunarinnar, samtals 14 hæðir, 50 metrar á hæð og fimmta hæsta hús Reykjavíkur. Aðrar áberandi byggingar eru Borgarleikhúsið, Sjóváhúsið og fyrrum skrifstofur og prentsmiðja Morgunblaðsins auk Kringlunnar. Skv. forsendum í rammaskipulagi munu Morgunblaðshús og prentsmiðja víkja. Verslunarmiðstöðin

Kringlan er stærsta byggingin á svæðinu. Heildarflatarmál fasteigna á svæðinu er um 97.400 m².

Í dag eru sjö lóðir á svæðinu. Ein af þessum lóðum er án skráðra fermetra í fasteignaskrá og önnur er einungis skilgreind í núgildandi deiliskipulagi Kringlunnar með tilgreindu flatarmáli. Sé horft fram hjá þessu og lóðirnar allar teknar fullgildar, er heildarflatarmál þeirra 97.250 m². Þær eru eftirfarandi í stærðarröð:

- Kringlan 4 - 12. 44.167 m², um 45 % af heild. Á henni er verslunarmiðstöðin Kringlan og Borgarbókasafnið.
- Kringlan 1: 18.878 m², um 19 % af heild. Á henni eru skrifstofuhús sem áður hýsti Morgunblaðið og aflögð prentsmiðja.
- Kringlan 7: 11.824 m², um 12 % af heild. Á henni er Hús verslunarinnar.
- Listabraut 3: um 9.623 m² (fermetratala óskráð í fasteignaskrá), um 10% af heild. Á henni eru Borgarleikhúsið og Borgarbókasafn.
- Lóð undir bílgeymslu: 7.173 m², um 7% af heild. Sú lóð er einungis tilgreind í deiliskipulagi Kringlunnar. Unnið er að gerð lóðarleigusamnings fyrir Kringluna 14 sbr. samþykkt þess efnis 24. október 2019.
- Miklubraut 100: 3.292 m², um 3 % af heild. Á henni er bensínstöð Skeljungs.
- Kringlan 5: 2.288 m², um 2 % af heild. Á henni er Sjóváhúsið.

Utan lóða er óráðstafað borgarland í norðvesturhorni svæðisins sem er tæpur hektari að stærð. Nýting borgarlandsins er háð framtíðarlausn á gatnamótum Kringlumýrabrautar og Miklubrautar. Væntingar eru um að þar verði til ný lóð sem geti orðið allt að 8 þúsund m². Sjá yfirlit yfir lóðir á mynd 10.

3.3 Útirými, almenningsrými, göturými, bílastæði

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

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

Kringlusvæðið hefur byggst upp á tímabili þegar umferð var aðskilin eins og kostur var á milli akandi umferðar og annarra samgöngumáta samkvæmt hefðbundinni fjór-flokkun gatna í stofnbrautir, tengibrautir, safngötur og húsagötur. Svæðið er eitt fyrsta sérhæfða verslunar- og þjónustusvæðið sem skipulagt var utan við miðborg Reykja-

vikur og var í raun hugsað sem nýr miðbær sbr. Aðalskipulag Reykjavíkur 1962 - 1983. Það var umkringt annarri byggð og umferðaræðum sem höfðu byggst upp áratugina á undan. Umferðaræðum sem voru hannaðar með það að markmiði að flytja mikla umferð úr úthverfunum og niður í miðbæ með rúmgóðum bensínstöðvum beggja vegna brautar, breiðum veghelgunarsvæðum og mislægum gatnamótum.



Mynd 11 Útiaðstaða við veitingahús í suðurhluta Kringlunnar 2017

3.4 Aðkomur og bílastæði

Kringlusvæðið er í góðum tengslum við tvær helstu stofnbrautir borgarinnar, Miklubraut og Kringlumýrabraut. Gatnamót Kringlumýrabrautar og Miklubrautar eru umferðarþyngstu ljósagatnamót borgarinnar. Flestar aðalleiðir almenningssamgangna liggja um þrjár meginstoppistöðvar á svæðinu. Árið 2018 fóru um 4.000 manns daglega í eða úr strætó á þessum stoppistöðvum sem saman gera Kringlusvæðið að fimmtu stærstu strætómiðstöð borgarinnar. Að auki eru mikilvægar aðalleiðir gangandi og hjólandi umferðar meðfram Kringlumýrabraut og Miklubraut. Stígatenging er um göngubrú yfir Miklubraut að svæði Reykjavíkurborgar, íþróttasvæði, Háaleitisskóla og leikskóla m.a., einnig um gangbrautir á gatnamótum Miklubrautar og Kringlumýrabrautar. Svæðið tengist Hamrahlíð um ljósastýrða gangbraut yfir Kringlumýrabraut.

Skipulag svæðisins og byggðin umhverfis ber þess merki að einkabílnum hefur verið gert hátt undir höfði. Þrátt fyrir að mikill fjöldi komi að og frá svæðinu með öðrum hætti en einkabíl, er víða skortur á öruggum og rökréttum göngu- og/eða hjólaleiðum. Bílastæði innan Kringlusvæðis eru í dag alls um 2.450, þar af um 170 í bílgeymslum sem ekki eru aðgengilegar almenningi.

Nýting bílastæða á Kringlusvæðinu er mest yfir daginn á meðan starfsemi er á Kringlusvæðinu, en dettur niður og er hverfandi yfir nóttina. Bílahús austan Kringlunnar nýtist almennt betur en bílgeymslur vestan hennar og helgast það að miklu leyti af nálægt þess við Verslunarskólann, Borgarleikhúsið og Kringlubíó, en þessi starfsemi er utan álagstopps í verslun og þjónustu. Í rammaskipulagsvinnu var lögð rík áhersla á að greina bestu mögulegu blöndun af húsnæði af ólíkum toga til að jafna sveiflurnar, svo nýta mætti bílastæðin á Kringlusvæðinu mun betur en nú. Með það að markmiði má draga verulega úr fjölgun bílastæða sem ný byggð myndi annars kalla á, draga úr umfangi mannvirkja fyrir bílastæði og kostnaði vegna þeirra. Niðurstaða greiningar á heppilegri blöndun í landnotkun vegna bílastæða vó þungt í þeirri landnotkun sem lögð var til í rammaskipulagi.



Mynd 12 Skipting og fjöldi núverandi bílastæða eftir svæðum

Heildarferðamyndun umferðar er um 8.750 ferðir á dag sem þýðir um 17.500 ferðir inn af og út af svæðinu samanlagt. Umferð á stofnæðunum Kringlumýrabraut og Miklubraut á vestur- og norðurjaðri Kringlusvæðisins er margföld samanborið við umferð innan svæðisins. Umferð inn á svæðið er aðallega af Miklubraut um undirgöng, en af Kringlumýrabraut um gatnamót við Listabraut. Greining núverandi umferðar í hermilíkani sýnir að mikilvægt er að vanda ljósastryngar gatnamóta við Listabraut og samstillingar þeirra við ljós við Hamrahlíð og á Miklubraut til þess að þjónustug þar og á Kringlumýrabraut sé í lagi. Sjá umferðarmagn á sólarhring á helstu götum í og við Kringlusvæðið á mynd 13.

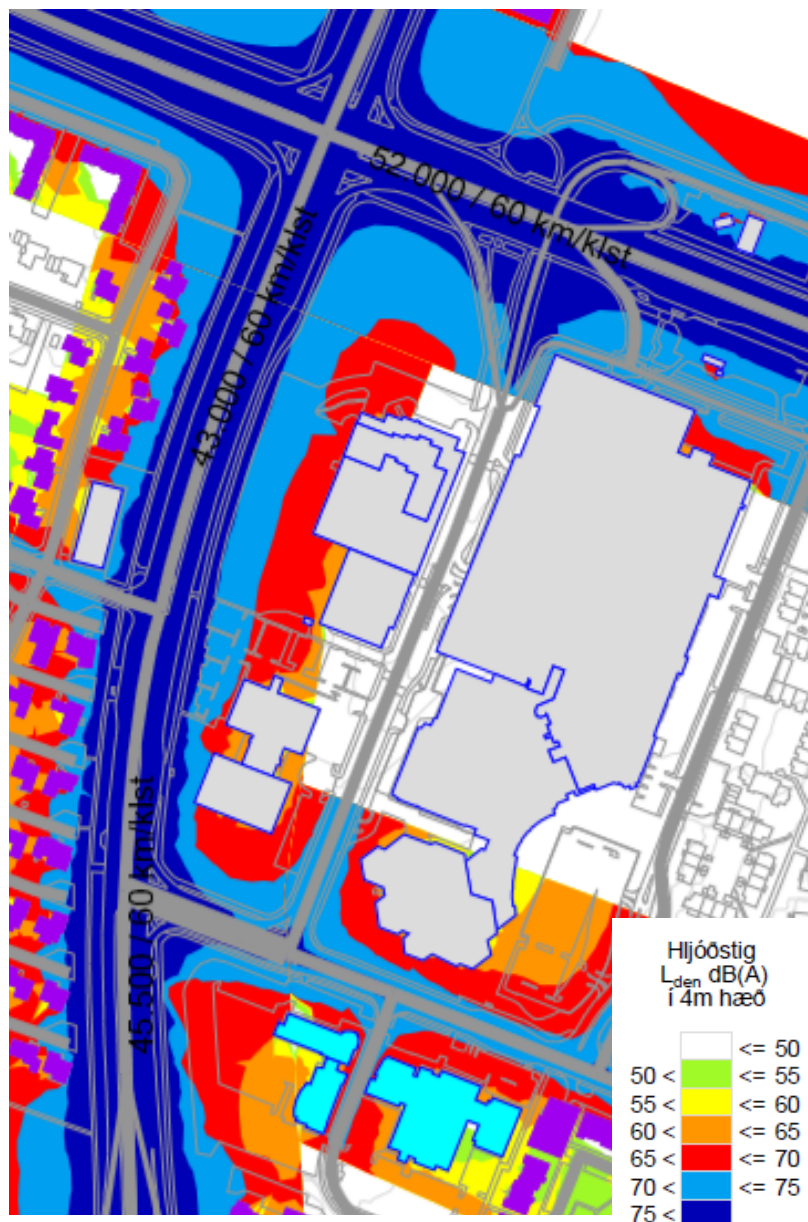
3.6 Hljóðvíst

Í reglugerð um hávaða nr. 724/2008 eru sett fram viðmiðunarmörk hávaða vegna umferðar ökutækja fyrir jafngildishljóðstig LA_{eq24} . Fyrir íbúðarhúsnæði á verslunar-, þjónustu- og miðsvæðum eru viðmiðunarmörk gefin sem A-vigtað jafngildishljóðstig í dB yfir heilan sólarhring og eru viðmiðunarmörkin vegna umferðar ökutækja á verslunar-, þjónustu- og miðsvæðum sett sem $LA_{eq24} = 65$ dB við húsvegg og $LA_{eq24} = 30$ dB innandyr. Viðmiðunarmörk fyrir dvalarsvæði á lóðu eru $LA_{eq} = 55$ dB. Þar sem hávaði er yfir mörkum reglugerðar geta skipulagsyfirlönd ákveðið hvort nýta megi ákvæði hávaðareglugerðar þar sem vísað er í staðal ÍST 45. Ef ákvæðið er nýtt þýðir það að fyrir þær íbúðir þar sem hljóðstig er yfir $LA_{eq} 65$ dB þarf hljóðstig að vera undir $LA_{eq} 50$ dB á útisvæði og fyrir utan glugga a.m.k. við eina hlið íbúðar.



Fyrir hávaðalítla vinnustaði, s.s. skrifstofur og sambærilegt, eru mörk innandyrna 40 dB(A) en ekki er gerð krafa um hljóðstig við húsvegg utandyra. Í ÍST 45:2016 er gerð krafa um að hljóðstig við glugga gistirýmis / hótels sé 55 dB(A) LA_{eq24}. Hávaði utan við húsvegg gistirýmis má vera meiri ef tryggð er bein aðfærsla útlofts um hljóðgildirur.

Kringlusvæðið – verkefnislýsing (útg. 01)



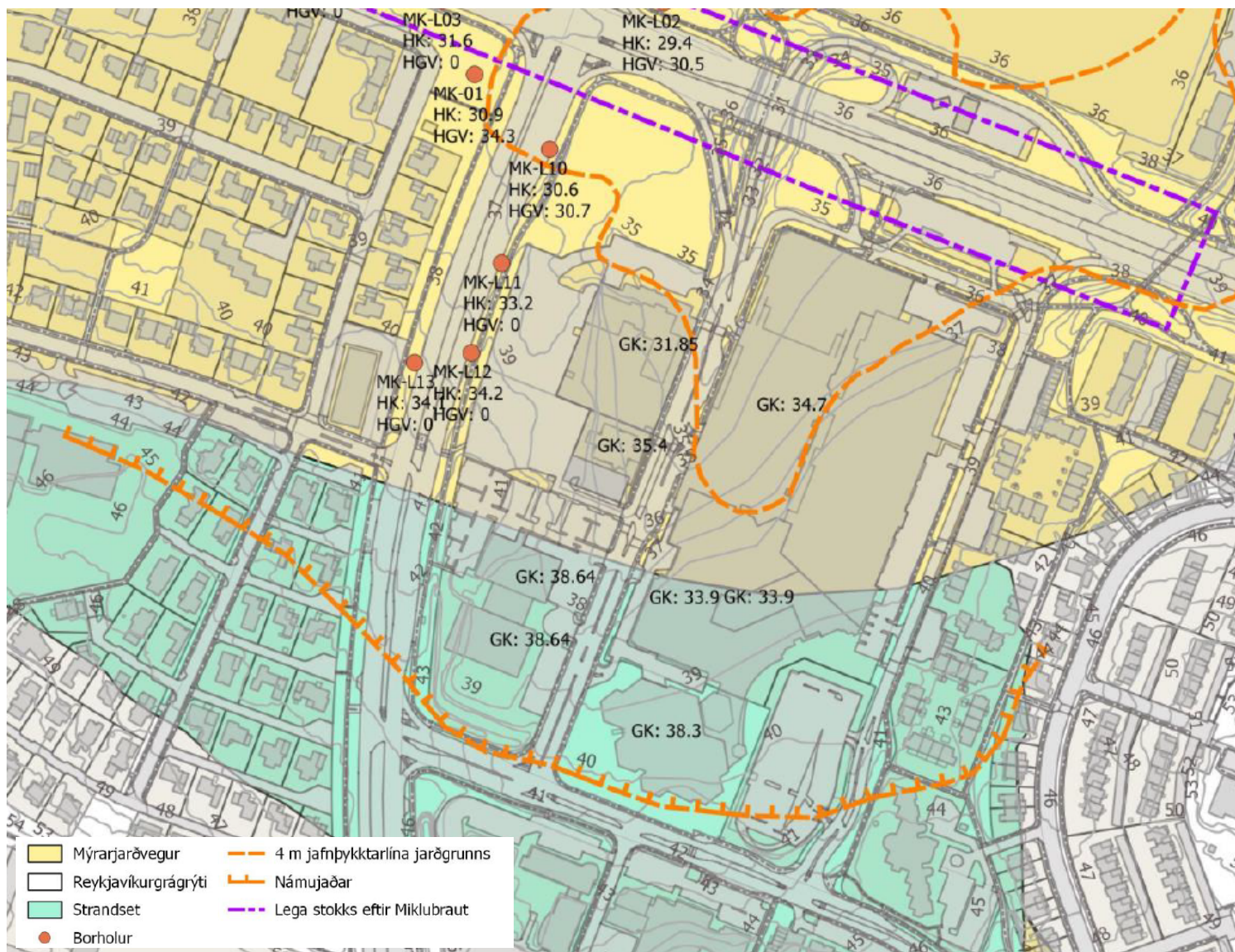
Mynd 14 Hljóðvist samkvæmt kortlagningu Reykjavíkurborgar árið 2012

3.7 Jarðvegur og grunnur

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

Ekki er jarðhiti á Kringlusvæðinu svo vitað sé.

Kringlumýrin var eiginlegt mýrlendi fram á tuttugustu öld og náði þá yfir megnið af svæðinu milli Grensáss og Rauðarárhólts. Mýrin var ræst fram í kringum miðja öld og byggðist á síðari hluta hennar. Kringlumýrin, einkum norðurhlutinn, var sérstaklega djúp mýri og stóð lengi óbyggð þess vegna. Samkvæmt jarðgrunnskortum, sjá mynd 20, sést glöggst hvernig mýrarjarðvegurinn (T1) liggur á nyrðri hluta skipulags-svæðisins. Mýrin er áætluð rúmlega 4m djúp í nyrst á svæðinu. Sjá mynd 15.



Mynd 15 Jarðgrunnskort frá 1.8.2019 sem sýnir náttúrulegan jarðveg, úr minnisblaði Vatnaskila um grunnvatn og ofanvatnslausnir .

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

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

Nánar er fjallað um grunnvatnsstrauma í umfjöllun um veitur, lagnir og frárennsli í rammaskipulagi.

3.8 Veitur og lagnir - kvaðir

Innan Kringlusvæðisins eru mikilvægar stofnlagnir í eigu Veitna. Í megindráttum má skipta þeim í lagnir sem liggja í norðurjaðri svæðisins, samsíða Miklubraut og lagnir sem liggja samsíða og undir vestari Kringlugötu frá suðri til norðurs. Sjá mynd 16.

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

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

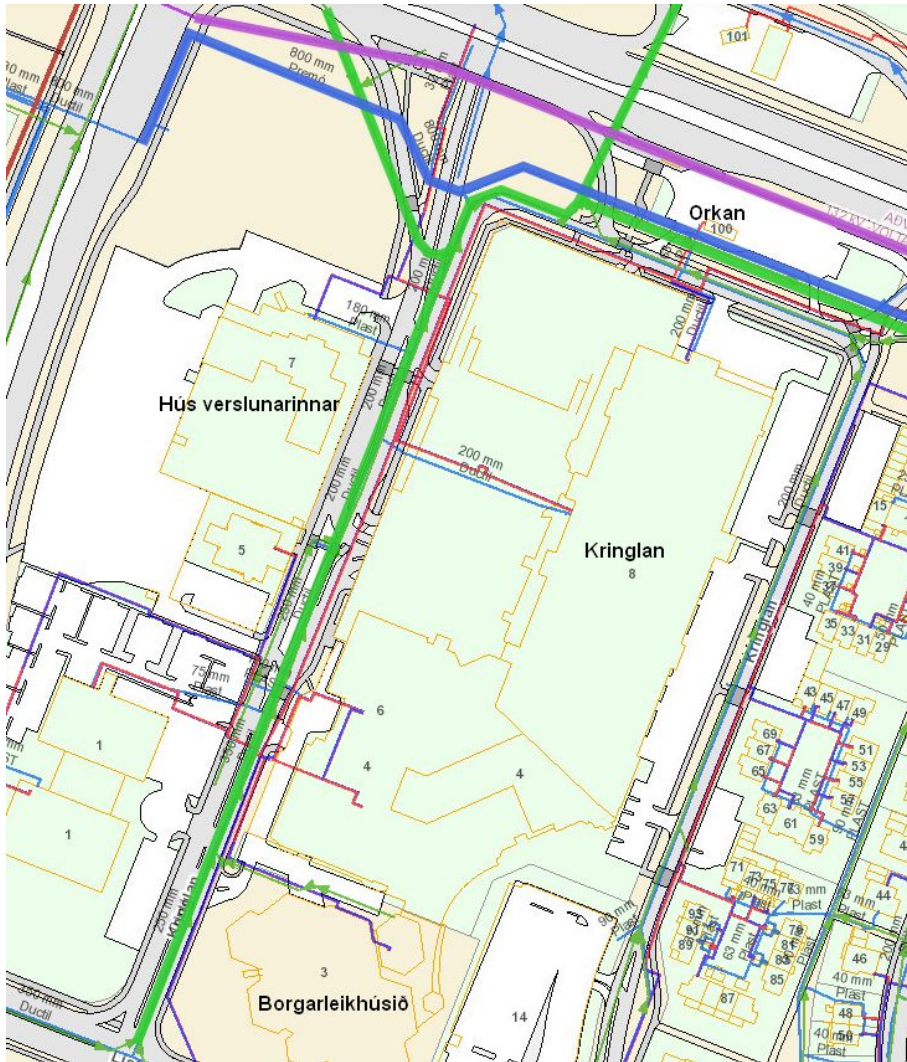
Undir vestari Kringlugötu er 1000 mm steinsteypt frárennislögn sem þjónar vestari hluta Kringlusvæðisins og hluta Háaleitishverfis, þess hluta sem er vestan við Efstaleiti. Hún tengist frárennislögnunum samsíða Miklubraut í 1200 mm steinsteypta lögn undir Miklubraut og þaðan á haf út við Kirkjusand. Lögnin liggur fremur grunnt undir yfirborði

vestari Kringlugötu og þarf að huga vel að henni í öllum framtíðarundirbúningi, en gæta þarf vel að rennslishalla hennar þar sem ekki er unnt að veita skólpi um dælustöð með sama hætti og t.d. yfirborðsvatni.

Samráð var haft við Veitur um málefni lagna við rammaskipulagsvinnu Kringlusvæðisins og lögðu Veitur áherslu á að í deiliskipulagsgerð verði tryggt að næst Miklubraut sé skilgreint nægilega breytt lagnabelti sem rúmi allar þær stofnlagnir sem liggja meðfram Miklubraut í dag.

Í kjölfar rammaskipulagsgerðar réðust Veitur í forhönnun á flutningi stofnlagnar fráveitu úr vestari Kringlugötu yfir í eystri Kringlugötu, til að ganga úr skugga um að slíkt væri unnt að framkvæma. Útkoma þeirrar forhönnunar var jákvæð og er það tæknilega fýsileg framkvæmd. Komi til þessarar framkvæmdar munu uppbyggingaraðilar þurfa að fjármagna flutninginn með Veitum eftir kostnaðarskiptingarreglu Veitna sem gildir um tilfelli sem þetta.

Huga þarf vel að því að ný byggð á Kringlusvæðinu valdi eins litlu viðbótarálagi á fráveitukerfið og hægt er og dragi helst úr núverandi álagstoppum. Kringlusvæðið er nú þegar manngert að nær öllu leyti og því ósennilegt að það skapist viðbótarálag vegna ofanvatns, en ný byggð á Kringlusvæðinu mun auka álag á fráveituna í formi skólps þar sem um blandað kerfi er að ræða.



Mynd 16 Helstu stofnlagnir í og við Kringlusvæðið. Fjólublár litur sýnir 132 kV háspennustreng, blár litur sýnir 800 mm kaldavatnslögn og græni liturinn sýnir 800-1200 mm stofnlögn fráveitu sem hallar frá suðri til norðurs.

3.9 Húsakönnun og varðveislumat

Gerð var húsakönnun fyrir svæðið árið 2006 á vegum Minjasafns Reykjavíkur (skýrsla nr. 133). Skv. henni telst ekkert hús á Kringlusvæðinu hafa gildi til sérstakrar varðveislutíðar frá sjónarmiðum minjavörslu um listrænt og byggingarsögulegt gildi.

Að höfðu samráði við Minjastofnun Íslands við gerð rammaskipulags árið 2018 var farið þess á leit við Borgarsögusafn að það uppfærði skráningu fyrir Borgarleikhúsið og bílahúsið austan Kringlunnar. Einnig var Borgarsögusafn beðið að endurmeta varðveislugildi þeirra. Niðurstaða varðveislumatsins er að bæði þessi mannvirki hafi hátt varðveislugildi og gerð tillaga að því að húsið njóti verndar í rauðum flokki: Einstök hús, húsaðir og götumyndir sem lagt er til að vernda með hverfisvernd í deiliskipulagi.

Samkvæmt Minjastofnun er húsakönnunin með uppfærðri skráningu og varðveislumati fyrir Borgarleikhúsið og bílahús við Kringluna fullnægjandi til að uppfylla skilyrði 16. gr. laga um menningarminjar um skráningu vegna skipulags og undirbúnings framkvæmda.

Í umsögn sinni um fram komna húsakönnun og uppfærða skráningu og varðveislumat Borgarleikhússins og bílahús austan Kringlunnar tekur Minjastofnun undir niðurstöður varðveislumatsins.

Stefnt er að því skilgreina hverfisvernd fyrir Borgarleikhúsið og bílahúsið austan við Kringluna í breytingu á deiliskipulagi Kringlusvæðis, vegna sérstöðu þeirra og gildis í umhverfinu. Skilgreind verða verndarákvæði í skilmálum deiliskipulags og þau útfærð nánar í samráði við umhverfis- og skipulagssvið.

3.10 Fornleifar

Skv. byggðakönnun, sem unnin var á vegum Minjasafns Reykjavíkur (skýrsla nr. 164) eru heimildir um mógröf frá 1920 sem nú er horfin í norðvesturhorni svæðisins. Aðrar fornminjar eru ekki þekktar.

Mí telur fornleifaskráningu á Kringlusvæðinu vera fullnægjandi fyrir deiliskipulagsgerð. Koma í ljós fornminjar undir yfirborði jarðar í tengslum við framkvæmdir skal stöðva verkið og skýra stofnuninni frá fundinum sbr. 24. gr. laga um menningarminjar.

4 LEIÐARLJÓS OG MARKMIÐ, MEGINHUGMYND OG ÁHERSLUR

4.1 Leiðarljós og markmið

Leiðarljós og markmið fyrir deiliskipulagsgerð eru:

- Á Kringlusvæði verði fjölbreytt, vandað og vistvænt atvinnu- og búsetuumhverfi með félagslega fjölbreytni, umhverfisvænan lífstíl, lýðheilsu og lífsgæði að leiðarljósi.
- Umhverfissjónarmið verði í hávegum höfð og ný byggð þrjónuð við núverandi byggingar og mannvirki.
- Ný byggð á Kringlusvæði verði öflugt bakland fyrir nýja samgönguhætti, m.a. Borgarlínu sem er aflvaki umfangsmikillar umbreytingar svæðisins í þéttari byggð með fjölgun íbúða og aukið atvinnuhúsnæði.
- Að verslunarmiðstöðin Kringlan fái færi á að vaxa og dafna í takt við tíðarandann og geti þróast þannig að meiri samfella verði milli hennar og nýrrar byggðar. Þannig opni Kringlan sig að borgarsamfélaginu.

Kringlusvæði framtíðarinnar verði líflegt borgarumhverfi og ljósberi nýbreytni á grundvelli leiðarljósa Aðalskipulags Reykjavíkur 2010 – 2030.

4.2 Meginhugmynd og skipulagsáherslur

Gert er ráð fyrir að í deiliskipulagsgerðinni verði byggt á þeirri meginhugmynd sem áður hefur verið fram sett í rammaskipulagi Kringlusvæðisins og er að móta nýtt heilsteyp og þétt borgarhverfi, þar sem margbreytileikinn fær notið sín. Sjá nánar mynd 8 á bls. 10 með skýringarmynd um byggðamynstur rammaskipulags fyrir Kringlusvæðið.

Verslunarmiðstöðin Kringlan verði styrkt og felld inn í borgarrýmið og verður þannig virkur hluti í lífandi borgarhverfi.

Próunin byggi á hugmyndafræði randbyggðar og gatnanets með þéttari byggð í hóflegri hæð, sem mótar vel afmörkuð götu- og torgrými. Götuhæðir umlykja opin rými fyrir almenning og eru almennt virkjaðar með starfsemi. Mikill sveigjanleiki er í slíku fyrirkomulagi sem rúmar fjölbreytta landnotkun og starfsemi eftir þörfum.

Á Kringlusvæðinu verði fjölbreytt húsform, götur og borg, ný skjólgóð, sólrik götu- og torgrými samtvinnuð stærri útirýmum við svo kallaða Kringlustétt. Kringlustéttin verði miðpunktur byggðar í nýju hverfi, rúmgott almenningssými og vettvangur margvíslegrar notkunar fyrir gesti og íbúa eftir árstíðum. Kringlustéttin og jarðhæðir í hinni nýju byggð

verði að mestu í hæð við núverandi 2. hæð verslunarmiðstöðvarinnar Kringlunnar og undir henni er vöru- og samgönguhæð sem tengist núverandi jarðhæð Kringlunnar. Lyftur og stigar verði úr vöru- og samgönguhæð upp á götuhæð (hæð Kringlustéttar) í verslun, þjónustu og íbúðir. Atvinnustarfsemi gæti náð yfir heila reiti á neðri hæðum þ.a. inngarðar yrðu ofar.

Umferð akandi, hjólandi og gangandi skuli gert jafnhátt undir höfði, með sérstakri áherslu á gönguvænt umhverfi. Göngu- og hjólaleiðir verði skýrar og samfelldar og umferð bíla verði með hófstílltum aksturshraða. Akreinar verði með samsíða bílastæðum, m.a. til að tryggja rekstrarforsendur starfsemi á götuhæðum í líflegu og aðlaðandi umhverfi. Íbúðarhúsnæði á efri hæðum muni glæða fjölskrúðugt mannlíf, skapa öryggi og styrkja bakland fyrir fjölpætta þjónustu.

Í deiliskipulaginu verða sett fram markmið um heildarbyggingarmagn og skiptingu þess milli íbúðar- og atvinnuhúsnæðis (versl./ þjón. og skrifstofur), húshæðir, ásýnd byggðar og skuggavarp, umferð, umhverfismál, fjölda bíla- og hjólastæða, lóðaskiptingu, áfangaskiptingu o.þ.h. Í næsta kafla er þessum skipulagsáherslum gerð nánari skil í umfjöllun um helstu viðfangsefni deiliskipulagsbreytingarinnar.

5 VIÐFANGSEFNI OG NÁLGUN DEILSKIPULAGSBREYTINGAR

5.1 Byggðarmynstur

Stefnt er að því að vestur- og norðurhluti Kringlusvæðis einkennist af nýrri randbyggð og vistlegum borgarstrætum, en á eystri hluta þess verði verslunarmiðstöðin Kringlan ásamt Borgarleikhúsinu áfram mest áberandi byggingarnar. Kringlan verði stækkuð og opnuð út í borgarrýmið, aðallega til vesturs og síðar til norðurs. Miðsvæðis verði Kringlustétt – hjarta hverfisins - opið torgrými ásamt aðlægni lifandi starfsemi í götuhæð. Kringlustéttin verði í hæð við núverandi 2. hæð Kringlunnar.

Á vesturhluta Kringlusvæðis eru nú þrjár stórar byggingar. Hús verslunarinnar, Sjóvá-húsið og fyrrum Morgunblaðshús ásamt aflagðri prentsmiðju. Ný byggð lagi sig að hinum tveimur fyrrnefndu og styrki götummynd. Við Kringlumýrabraut og Miklubraut verði götummynd húsa með samfelldri randbyggð. Hæð bygginga verði að jafnaði fimm til sjö hæðir en hærri byggingar gætu skotist upp úr byggð á nokkrum stöðum og kallast á við Hús verslunarinnar og önnur núverandi hærri hús á svæðinu og virkað sem nýtt kennileiti. Hugað verði að gæðum garðryma og góðum birtuskilyrðum, t.d. með því að byggð trappist niður í átt að gördum. Form og hæðir húsa miðist m.a. við að móta hljóðláta inngarða í skjóli frá umferðarhávaða. Almennt verði íbúðir á efri hæðum húsa. Á götuhæðum verði áherslan á verslun, þjónustu eða aðra starfsemi, en einnig aðkomur íbúða á efri hæðum, hjólagemyslur o.fl. sem glæðir mannlíf bæjarrýmis. Salarhæðir götuhæða miðist við þetta.

Áform eru um framtíðarstækkun Kringlunnar til norðurs og gert verði ráð fyrir möguleikum á nýjum framhliðum að götu- og almenningsrými og fyrirhuguðu nýju torghúsi við Kringlustétt. Í torghúsi gæti opnast möguleiki á líflegri starfsemi í götuhæð í nánnum tengslum við opið almenningsrými Kringlustéttar, t.a.m. matarmarkaður, veitingastaðir o.þ.h. Þar gæti mögulega verið opinber bygging, t.d. menningarhús. Líta mætti á götuhæð torghússins sem hlekk milli Kringlunnar og vestari hluta svæðisins. Almennt verði meiri opnun milli Kringlunnar og útirýmis, einkum að Kringlustétt. Inngangur í Kringluna austanverða verði stækkaður og umhverfið við götuna endurmótað og fegrað m.a. til að auka tengsl við íbúðahverfi í næsta nágrenni.

Ekki er gert ráð fyrir stækkun Borgarleikhússins. Þó er bent á sóknarfæri sem falist gæti í því að gera byggingunni og starfsemi hennar hærra undir höfði í borgarrýminu, einkum að almenningsrými til suðurs og vesturs. Gert verði ráð fyrir möguleika á byggingu í suðausturhorni Kringlusvæðis, sem hugsanlega tengist starfsemi Borgarleikhússins og ýtt undir opnun leikhússtarfseminnar að almenningsrýminu og styrkt göturýmið.

Stefnt er að því að Hús verslunarinnar og Sjóvá verði aðlöguð nýrri byggð í nýju samhengi.

5.2 Almenningsrými og göturými

Samkvæmt grunnhugmynd rammaskipulagsins, sem byggir m.a. á mikilvægi borgar-rýmisins og mótun þess með byggingum og gróðri er áhersla lögð á vistlegt, fjöl-breytilegt yfirbragð, ásýnd og umhverfi með vönduðu og nýstárlegu efnisvali og virkum götuhliðum á jarðhæð.

Útirýmin verði samtengd og þannig kjörinn viðkomustaður í daglegu lífi borgarbúa, vel tengd innigötu Kringlunnar. Göturými borgarstræta markist af byggingum á báða vegu og götugögn og gróður prýði umhverfið. Nýja fyrirhugaða stóra almenningsrýmið, Kringlustéttin, verði mótað á forsendum borgarrýmis með fjölbreyttri starfsemi í jaðri bygginga og geti boðið upp á aðstöðu, s.s. fyrir útibíó, útileikhús, tónleikahald, útimeitingar, útimarkaði, gosbrunna og skautasvell.

Möguleiki er á nýju almenningsrými sunnan Borgarleikhússins. Vel færi á því að það næði út í upphækkaða Listabraut að skólabyggingum sunnan götunnar, svo umferð og aksturshraði yrði á forsendum notenda torgsins. Þetta félli vel að hugmyndum aðalskipulags um Listabraut sem borgargötu.

5.3 Vistvænar samgöngur

Stefnt er að því að á yfirborði verði borgarmiðað gatnakerfi fyrir fjölbreyttan ferðamáta. Aðalinngangar íbúða og þjónustu verði frá göturými og öðru almenningsrými. Umferð í borgarstrætum Kringlusvæðis verði örugg með hóflegum aksturshraða, sambærilegt við vistgötu. Aðstæður og aðkomur gangandi og hjólandi verði skýrar, öruggar og áhugaverðar.

Fyrirhuguð möskvastærð og opnun gatnakerfis út í nærliggjandi borgarumhverfi mun geta auðveldað og eflt aðgengi að og um Kringlusvæðið, sem hverfi í borg fyrir fjölbreyttan ferðamáta. Kjöraðstæður hjólandi og gangandi verði settar á oddinn svo nálgast megi helstu daglega þjónustu án einkabíls.



Mynd 17 Úr rammaskipulagi. Horft í átt að Kringlustétt og torghúsi – ný framhlið Kringlunnar t.h.



Mynd 19 Úr rammaskipulagi. Göturými Hamrahlíðar í átt að inngangi Kringlunnar



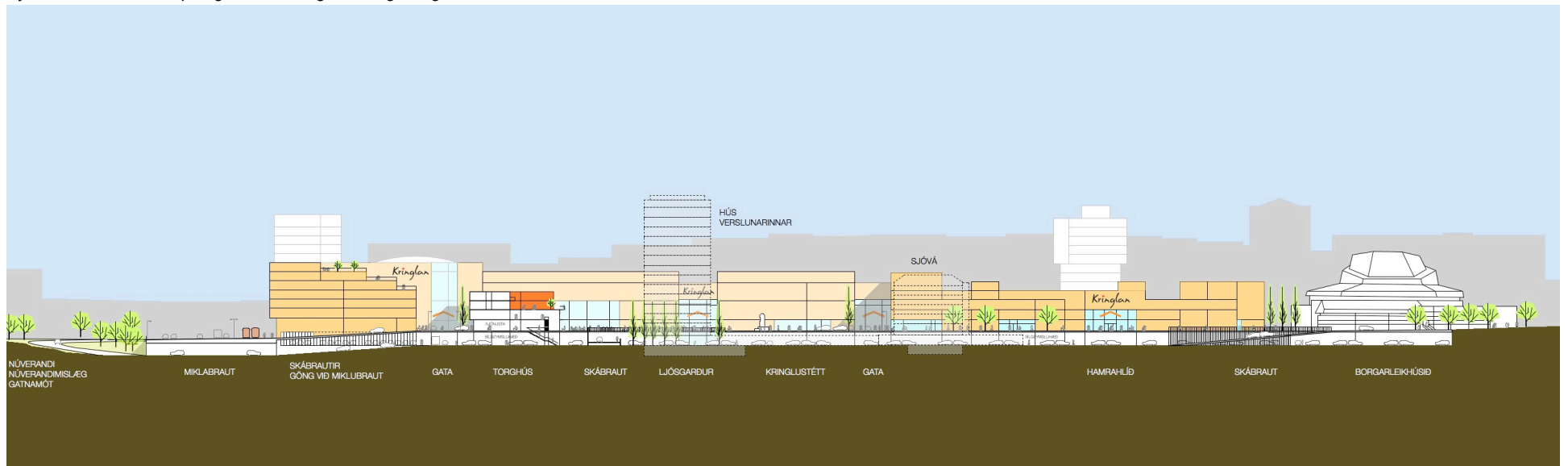
Mynd 18 Úr rammaskipulagi. Kringlustétt og torghús



Mynd 20 Úr rammaskipulagi. Ný gata til norðurs – í átt að Húsi verslunarinnar



Mynd 21 Úr rammaskipulagi. Snið í Kringlustétt og Kringluna – horft til norðurs



Mynd 22 Úr rammaskipulagi. Snið í Kringlustétt og vestari Kringlugötu – horft til austurs

Aðgengi fyrir alla um Kringlusvæðið verði tryggt í deiliskipulagsbreytingu.

Horft er til þess að borgargatan Hamrahlíð framlengist til austurs um Kringlumýrarbraut í nýja hverfið, í plani við Kringlustétt. Frá Listabraut er farið um Kringlugötu vestari og umhverfis Kringlustéttina með mögulegum tengingum að Kringlumýrarbraut og Miklubraut.

Mismunandi kostir eru nú í skoðun hjá skipulagsyfirvöldum fyrir legu Borgarlínu og staðsetningu Borgarlínustöðva við Kringlusvæðið. Tillögur gera ráð fyrir að tvær leiðir Borgarlínu muni liggja í jaðri Kringlusvæðis til framtíðar, ein austur-vestur leið um Miklubraut og önnur norður-suður Kringlumýrarbraut sem síðan sveigi líklega til vesturs inn eftir Miklubraut, en mögulega áfram norður Kringlumýrarbraut. Skipulag fyrir Kringlusvæðið á að geta lagað sig að Borgarlínulausnum, hver sem fyrir valinu verður. Kringlusvæðið verði vel tengt skiptistöð(vum) Borgarlínu og stoppistöðvum strætó og höfuðáhersla lögð á góðar aðkomur fyrir notendur strætó og fyrirhugaðrar Borgarlínu að svæðinu.

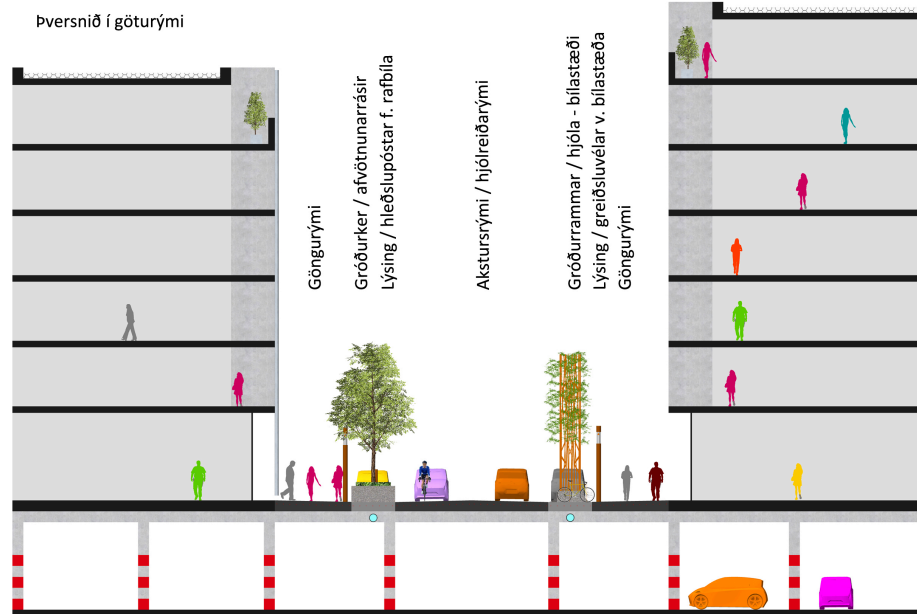
Þess verði gætt að taka frá rými fyrir vistvæn farartæki á borð við reiðhjól og rafskutlur á vel völdum stöðum.



Mynd 23 Úr rammaskipulagi. Göturými nýrrar götu Kringlusvæðis, horft til norðurs – randbyggð og upplyftir inngarðar– klífurgrindur fyrir gróður.



Dæmi um 18m. breitt göturými



Mynd 24 Úr rammaskipulagi. Dæmi um snið í göturými, leiðbeinandi.

5.4 Líflegt göturými, gróður og götugögn

Gert verði ráð fyrir að við valdar götur séu virkar jarðhæðir. Þar verði lifandi starfsemi með inngöngum og verslunar-/ útstillingagluggum á götuhlið sbr. skýringarmyndir 29 og 30.

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

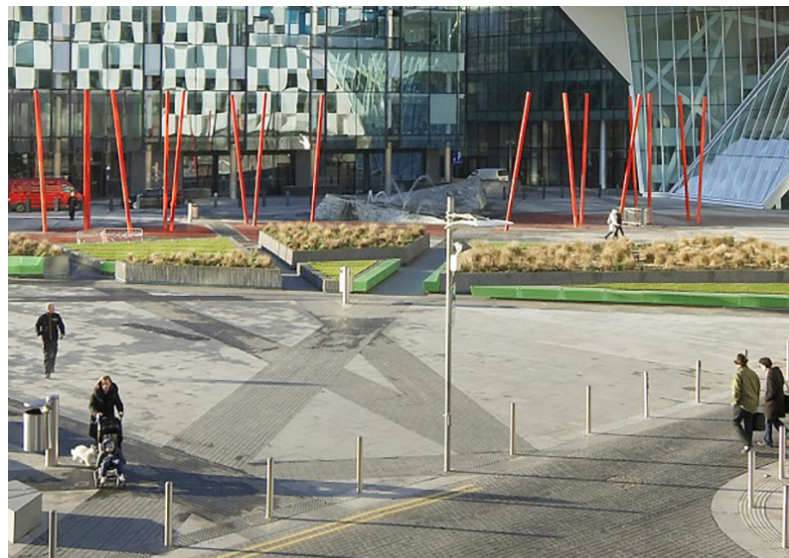
Hlutfall gróðurs verði skilgreind samtala trjá-, gras- og gróðursvæða almenningsrýma auk þak- og / eða veggflata bygginga á svæðinu, þar sem því verður við komið. Stefnt er að því að hlutfall grænna svæða í deiliskipulagsskilmálum fari ekki undir 20%.

Vöru- og samgönguhæð undir götuhæð takmarkar að nokkru leyti notkun trjágróðurs í götuhæð bæjarrýmis, en gert er ráð fyrir að vinna með ýmsar lausnir á borð við, klifurgrindur á yfirborði, sérútbúin rótarbeð í steyptri plötu og ljósop fyrir hágróður þannig að trjátoppar opni sig upp úr yfirborðinu móti sól, líkt og fordæmi eru fyrir í bílahúsi austan við Kringluna.

Yfirborð og meðhöndlun gatna, gangstétta og annars opins almenningsrýmis í götuhæð þarf að skoða sérstaklega með hliðsjón af því að það er á steyptri plötu að langmestu leyti. Steinsteyppt yfirborð göturýmis býður upp á fjölmarga áhugaverða möguleika í yfirborðsmeðferð og merkingum, s.s. innfelldar leiðarlýsingar (led) í gangbrautum og gangstéttum o.þ.h. Möguleikar til þess verði skoðaðir nánar í tengslum við breytingu á deiliskipulagi Kringlusvæðisins.

Hugað verði vel að ljósvist fyrir alla vegfarendur. Að auki verði hugað að heppilegum stöðum fyrir list og listsköpun í borgarrýminu. Þau svæði sem skoða mætti sérstaklega hvað þetta varðar eru opin almenningsrými, einkum við fyrirhugaða Kringlustétt og torghús austan Borgarleikhússins. Áhersla verði á listaverk með praktískan tilgang, s.s. með lýsingu. Horft verði sérstaklega til þeirra tækifæra sem skapast með snjallvæðingu götugagna s.s. lýsingar og auglýsingaskilta.

Gert verði ráð fyrir snjóbræðslu í götu- og almenningsrými.



Mynd 25 Steipt yfirborð almenningsrýmis – bekkir, lýsing, gróður, erlent dæmi.



Mynd 26 Úr rammaþingulagi. Núverandi bílgeymsla austan Borgarleikhúss – dæmi um gróðurbeð í botni bílgeymslu sem opnast á móti sól.



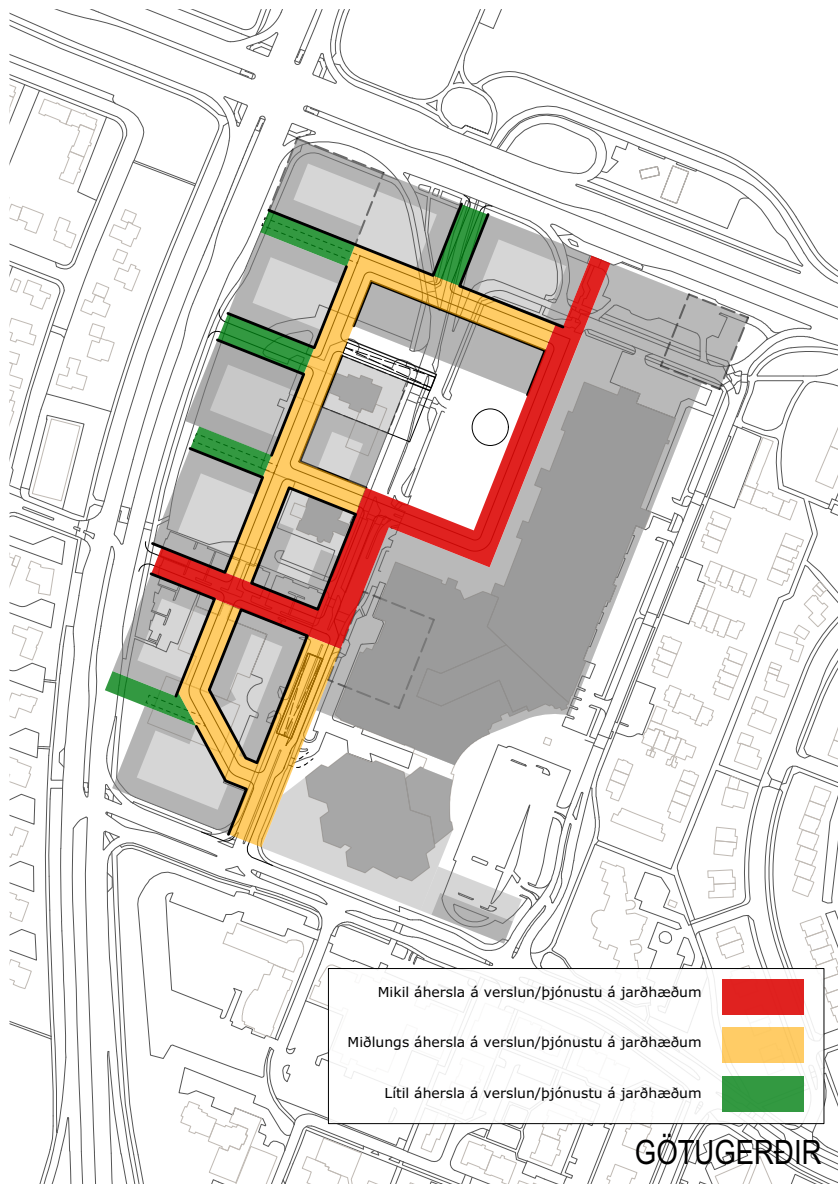
Mynd 27 List og lýsing í almenningsrými, erlent dæmi

5.5 Blágrænar ofanvatnslausnir

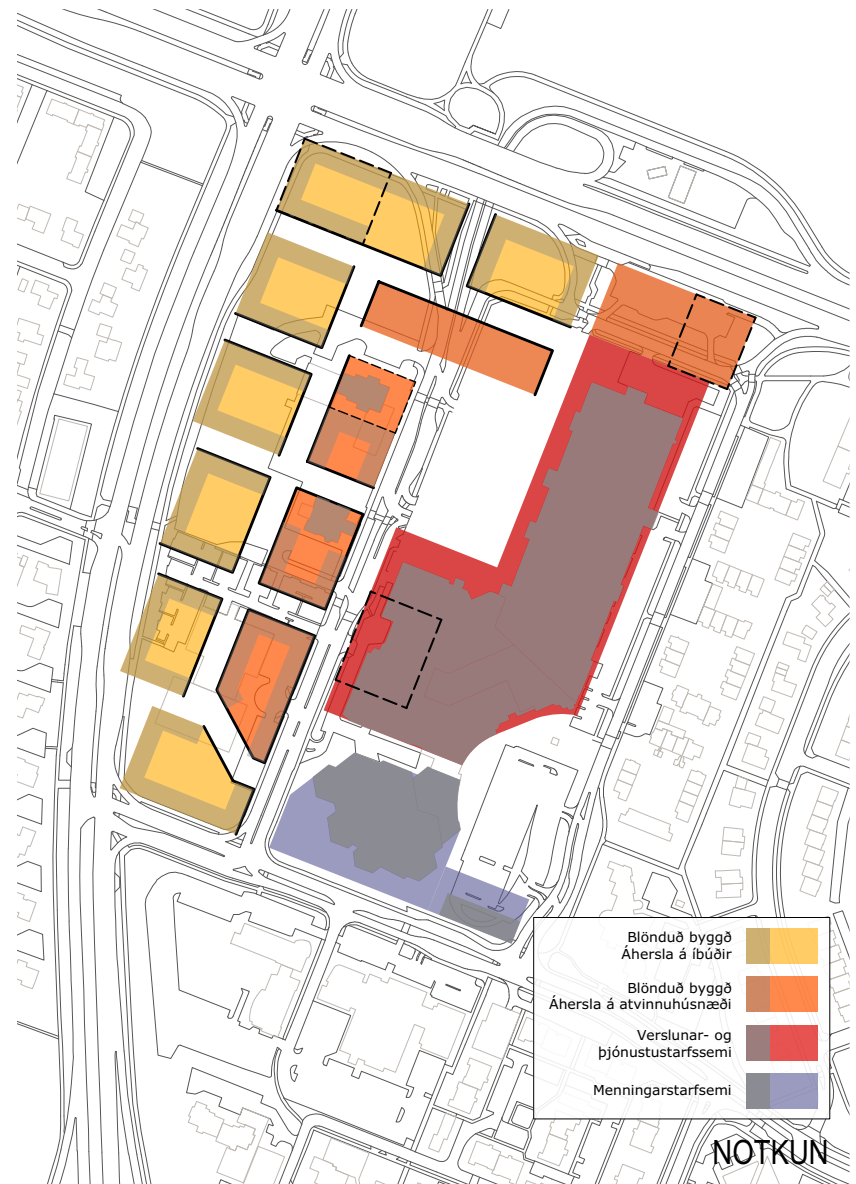
Stefnt er að því að viðbótarálagi á fráveitukerfi Veitna verði haldið í lágmarki og minnki helst vegna nýrrar byggðar á Kringlusvæðinu, Ekki síst vegna aukins skólps frá meiri byggð. Þar sem þorri yfirborðsvatns fer nú um niðurföll í fráveitukerfi er ekki búist við að álagstoppar vegna úrkomu breytist nema lítillega. Þrátt fyrir það verði tekið fullt mið af yfirlýstu markmiði Reykjavíkurborgar og Veitna um að nota blágrænar ofanvatnslausnir til að draga úr áhrifum vegna nýrrar byggðar og annarra og óviðráðanlegra ytri áhrifa sem hafa áhrif á afkomuákefð, s.s. vegna hnattrænnar hlýnunar. Hér verði einkum horft til gróðurs í upplyftum innigörðum, grænna þaka og gróðurbeða sem seinka því að yfirborðsvatn streymi í fráveitukerfi Veitna. Væntingar eru um að slíkar aðgerðir vegi upp á móti aukinni vatnsnotkun og skólplosun á Kringlusvæðinu. Einnig er stefnt að því að blágrænar ofanvatnslausnir verði til að grænka og fegra umhverfið.



Mynd 28 Randbyggð, erlent dæmi - trjágróður og matjurtarækt í inngarði



Mynd 29 Yfirlit – götugerðir, mismikil áhersla á verslun og þjónustu í götuhæð. Dæmi úr rammaskipulagi.

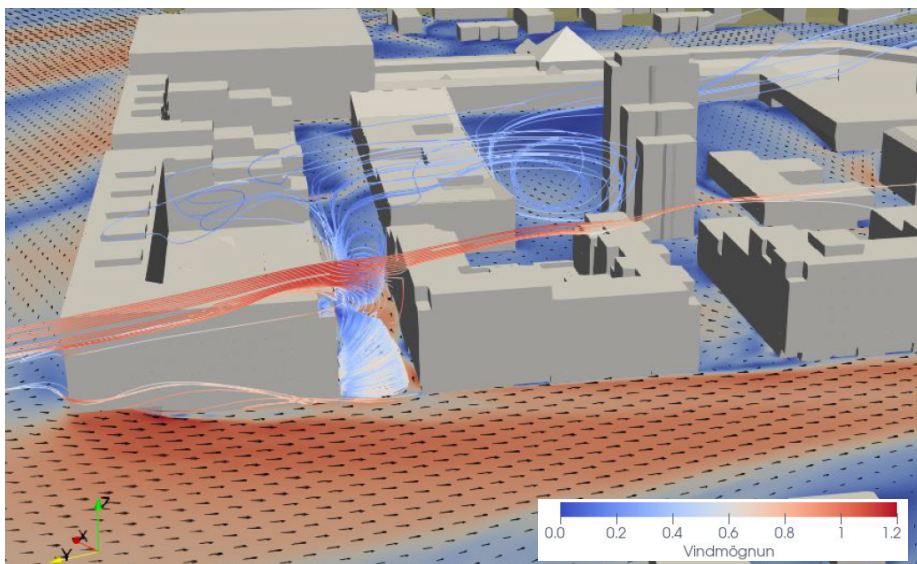


Mynd 30 Yfirlit – blöndun byggðar, mismunandi áhersla á verslun, þjónustu og íbúðir eftir reitum. Dæmi úr rammaskipulagi.

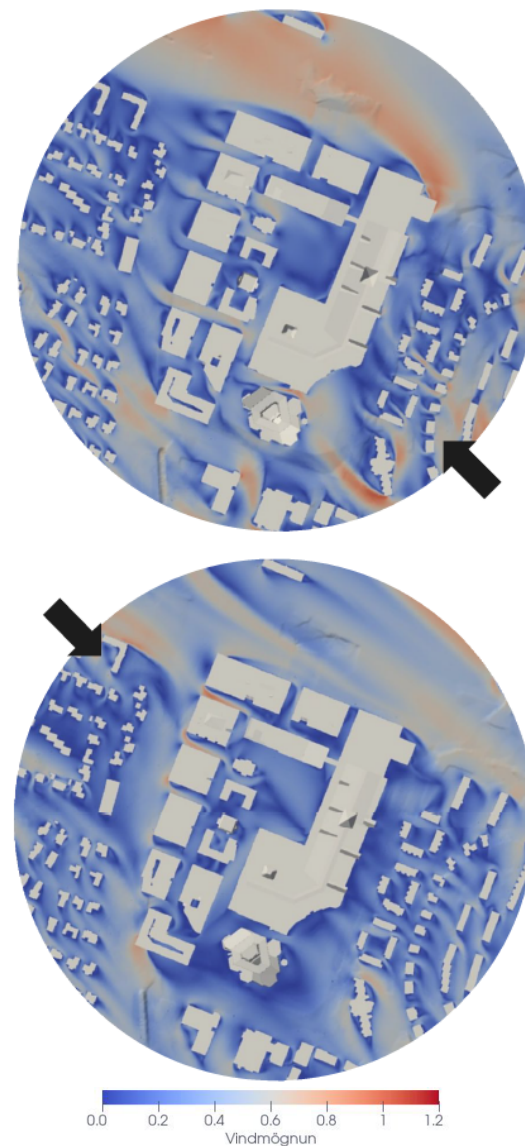
5.6 Skjólríkt Kringlusvæði

Stefnt er að því að móta lífvænlegt bæjarrými með mannlífi á götum og torgum. Það kallar á að hugað sé vandlega að skjólmyndun og að komið sé í veg fyrir að vindsveipir geri fólki lífið leitt þegar farið er um svæðið. Að þar fari saman sólrik og skjólrík svæði þar sem fólk geti dvalið utandyra, matast og notið útivistar og mannlífs.

Í undirbúningi fyrir breytingu á deiliskipulagi var ráðist í vindrannsókn fyrir Kringlusvæðið á grundvelli rammaskipulagsins og metið hvernig byggðamynstrið tekur á móti vindi úr öllum helstu vindáttum. Vísbendingar eru um að gott skjól verði mjög víða á Kringlusvæðinu á heppilegum stöðum, en sums staðar þurfi að huga að mótvægis- aðgerðum til að draga úr vindsveipum og mynda betra skjól. Verður þetta skoðað frekar við breytingu á deiliskipulagi.



Mynd 31 Dæmi um mögnun eða lækkun vinds vegna byggðamynsturs. Vatnaskil 2019



Mynd 32 Dæmi um mögnun eða lækkun vinds vegna byggðamynsturs. Vatnaskil 2019

5.7 Yfirbragð

Skilmálar fyrir frágang bygginga og annarra mannvirkja leggi upp með endingargóð og vistvæn byggingarefni og vandaða hönnun. Skilmálar fyrir götuhliðar taki til ásýndar og þýðingar þeirra í borgarrýminu og tryggi ákveðna fjölbreytni.

Í þéttri byggð er afar mikilvægt að huga að bjartri ásýnd. Efnis- og litaval byggðar gegnir þar þýðingarmiklu hlutverki. Þannig er mikilvægt að við skilmálagæði verði valdir verði ljósir litir á meginhluta útveggjaglæðninga sem fanga og endurvarpa dagsbirtu og leiða hana niður í garð- og göturými.

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



Mynd 33 Randbyggð, erlent dæmi - ljós byggingarefni, bjart og gróðursælt yfirbragð



Mynd 34 Randbyggð, erlent dæmi - aðkomur og þjónusturými á götuhæðum

5.8 Vöru- og samgönguhæð

Kringlan er með helstu markaðstorgum Reykjavíkur og miklir vöruflutningar inn á og út af Kringlusvæðinu. Þeir munu aukast með meiri verslun og þjónustu vegna nýrrar byggðar. Til að lágmarka árekstra milli vöruflutninga og almennings fari vöruflutningar að mestu fram undir yfirborði Kringlusvæðisins í fyrrum bílgeymsluhæð. Hæðin verði í framtíðinni fjölnota rými fyrir vörumóttökur, stæði fyrir bíla og reiðhjól auk annarrar þjónustu sem tengist samgöngum, s.s þjónustu fyrir deililíðarekstur, rafhleðslustöðvar og vöruafhendingu. Mikil gerjun er nú í þessum efnum og áhersla verði lögð á að veita fjölbreytta samgöngu- og vöruflutningatengda þjónustu til framtíðar á hæðinni.

Ráðgert er að þorri sorplosunar (alla vega frá atvinnurekstri) verði á þessari hæð með akstri sorpbíla. Jafnframt verði þar unnt að hýsa endurvinnslu á lífrænum úrgangi, og mögulega enn margháttaðri úrgangi ef ný tækni opnast fyrir slíkt.

Vöru- og samgönguhæð verði að mestu í hæð við núverandi fyrstu hæð Kringlunnar og nái til alls skipulagssvæðisins sem nú er óbyggt, að undanskildu svæði austan Kringlunnar meðfram eystri Kringlugötu. Miðað verði við að hæðin verði að langstærstu leyti opin allri almennri notkun bíla- og hjólastæða á Kringlusvæðinu, jafnt fyrir íbúa, starfsfólk og gesti. Skipulag hæðarinnar verði þannig að akstursleiðir verði skýrar, öruggar og auðratanlegar fyrir akandi, hjólandi og gangandi. Meginstraumum umferðar verði beint að hæðinni og til að tryggja gott aðgengi að henni verði gert ráð fyrir fjórum aðkomuleiðum, hverri úr sinni áttinni. Að sunnan um skábraut í vestari Kringlugötu frá Listabraut og að vestan um skábraut norðan við Hús verslunarinnar. Úr norðri verði tenging frá Miklubraut og úr austri af eystri Kringlugötu. Aðkoma gangandi verði frá fyrirhugaðri Kringlustétt.

Aðgengi og notkun verði stýrt með „snjöllum“ lausnum til að draga úr óþarfa akstri og tryggja gott þjónustustig

Á Kringlustétt og víðar á skipulagssvæðinu verði gert ráð fyrir opum niðri í vöru- og samgönguhæð. Opin veita dagsbirtu og búa trjágróðri aðstæður til að vaxa í opin rými götuhæðar. Þannig lýsi náttúrubirta svæðið upp að hluta og orka sparast. Góð fyrirmynd þessa er núverandi bílahús í suðausturhorni Kringlusvæðis.

Áætlað er að vöru- og samgönguhæð verði skipt upp í einingar í byggingartæknilegu tilliti til samræmis við byggingarreiti ofanjarðar, með það að markmiði að leiða burðarkerfi bygginga ofanjarðar niður á fastan jarðveg til grundunar og stífingar.



Mynd 35 Úr rammaskipulagi. Sníð í vöru- og samgönguhæð og byggð – horft til norðurs frá Kringlustétt



Mynd 36 Tengsl milli vöru- og samgönguhæðar og Kringlustéttar – trjágróður teygir sig upp á Kringlustétt. Erlent dæmi.

5.9 Bíla- og hjólastæði

Viðmið um fjölda bíla- og hjólastæða endurspeglar áherslu á vistvæna ferðamáta og nálægð við fyrirhugaða borgarlínu. Að baki rammaskipulaginu liggur sérstakt samgöngumat um bíla- og hjólastæði til að meta bílastæðapörf vegna breyttrar landnotkunar, en fjölbreytt landnotkun ýtir undir möguleika á samnýtingu bílastæða og bættrar bílastæðanýtingar.

Í nýrri bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar er Kringlusvæðið á Svæði 1 og þarf því að gera sérstakt samgöngumat. Gert er ráð fyrir að hjólageymslur verði bæði ofanjarðar og í vöru- og samgönguhæð (sjá mynd 35).

Almenn bílastæði verði einkum í vöru- og samgönguhæð en einnig samsíða götum á yfirborði. Reiðhjólastæði verði víðsvegar í hverfinu, sem næst inngöngum bygginga, í vöru- og samgönguhæð, samsíða götum og við Kringlustétt. Bílastæði fyrir hreyfihamlaða verði skv. ákvæðum byggingarreglugerðar.

Fyrirsjáanlegt er að bílastæðum á Kringlusvæðinu fækki í framtíðinni eftir því sem vinnu við Borgarlínu vindur fram og breyttar ferðavenjur raungerast.

Gert er ráð fyrir að bílageymsla í suðausturhorni Kringlusvæðis haldi sér að mestu í óbreyttri mynd. Með minnkandi bílastæðapörf til framtíðar mætti skoða að breyta efri

hæð hennar, að hluta eða öllu leyti, í opið almenningssými og aðkomutorg Borgarleikhúss.



Mynd 37 Erlent dæmi um hjólageymslu. Birta og tengsl við efri hæð/Kringlustétt.

5.10 Umferðartækni í og við Kringlusvæðið

Stefnt er að því að þjónustustig gatnakerfis, bæði á yfirborði og á vöru- og samgöngu-hæð verði viðunandi og meðal seinkun á bíl ekki nema 10-20 sekúndur miðað við að notandi verði ekki fyrir töfum vegna annarrar umferðar á svæðinu. Umferðarhermun í tengslum við rammaskipulagsgerð leiddi í ljós að búast megi við að þjónustustig verði eitthvað lægra fyrir umferð út af svæðinu úr bílgeymslum, ekki síst á háannatíma síðdegis. Til að ná góðu þjónustustigi verði upplýsingum um laus bílastæði á Kringlusvæði komið til skila til ökumanna með rauntímaupplýsingum, s.s. með upplýsingaskiltum í og við Kringlusvæðið og með snjallsíma forritum. Umferðarhermun fyrir háannatíma síðdegis sýndi að áfram þarf að vanda ljósastillingar á stofnbrautum, en umferð innan svæðis muni ganga fyrir sig með fullnægjandi hætti. Þar sem bróðurparti umferðar einkabíla verði beint í vöru- og samgönguhæð um skábrautir og aðrar aðkomuleiðir, verði bílaumferð á yfirborði tiltölulega lítil og róleg.

Kringlusvæðið – verkefnislýsing (útg. 01)

Stefnt sé að því að fjölga tengingum svæðisins við Kringlumýrarbraut, en með því er létt á álagi á gatnamótum Kringlumýrarbrautar og Listabraut.

Breytingar á núverandi tengingum eru háðar samþykki Vegagerðarinnar, veghaldara Kringlumýrarbrautar og Miklubrautar.

Nýting lands næst gatnamótum Kringlumýrarbrautar og Miklubrautar verður innan veghelgunarsvæða þeirra og því háð samþykki Vegagerðarinnar, þar sem um þjóðvegi (í þéttbýli) er að ræða. Rammaskipulag Kringlusvæðis lagði upp með þá sýn úr AR 2010-2030 að núverandi umferðarmannvirki við Kringlusvæðið séu nærri sínu endanlega formi með þeirri undantekningu að Miklabraut fari mögulega í stökk framhjá Kringlusvæðinu. Í forhönnun skipulagsráðgjafa við rammaskipulagsvinnu, um Miklubraut í stökk og Borgarlínu í Kringlumýrarbraut og Miklubraut, var gengið út frá ofangreindri nálgun. Forhönnunin var kynnt Vegagerðinni á tveimur kynningarfundum árið 2019 (sjá fylgigögn). Forhönnunin leiddi í ljós að umferðarmannvirki ofanjarðar verða ekki verulega úr takti við það sem er nú. Við breytingu á deiliskipulagi Kringlusvæðisins verði þetta skoðað frekar.



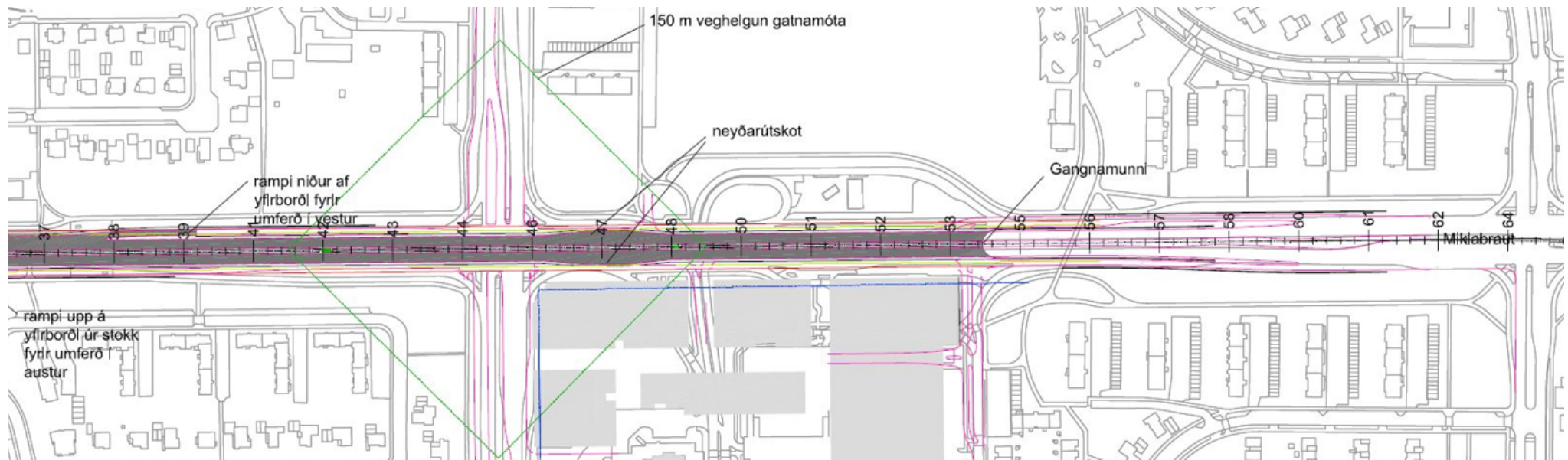
Mynd 38 Úr rammaskipulagi. Umferðarflæði yfir háannatíma (hámarksklukkustund, bílar/klst.) 16:30 – 17:30 út frá umferðarspá 2030 og eftir að uppbyggingu lyki á Kringlusvæði



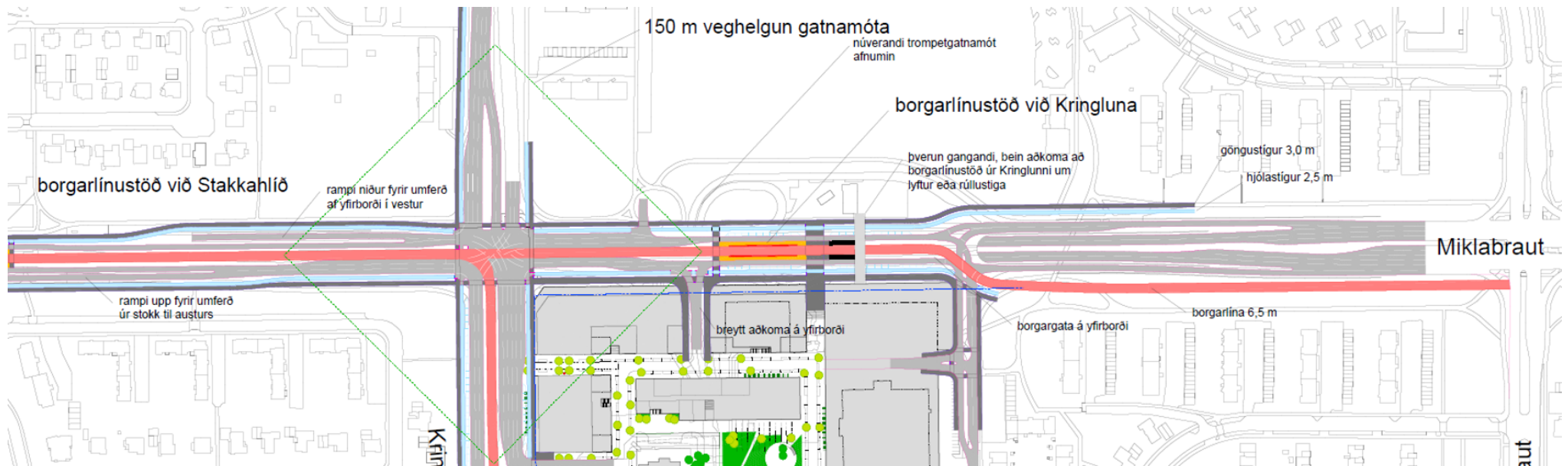
Mynd 39 Frá forhönnun ráðgjafa. Tölvugerð mynd af Miklubraut með stokk neðanjarðar og borgargötu með Borgarlinu á yfirborði



Mynd 40 Frá forhönnun ráðgjafa. Tölvugerð mynd af Kringlumýrarbraut með Borgarlinu milli akbrauta



Mynd 41 Frá forhönnun ráðgjafa. Forhönnun á Miklubraut í stökk framhjá Kringlusvæðinu – mannvirki neðanjarðar (grár litur)



Mynd 42 Frá forhönnun ráðgjafa. Forhönnun á Miklubraut í stökk framhjá Kringlusvæðinu – mannvirki ofanjarðar með Borgarlínu (rauður litur) og Borgarlínustöð (gulur litur)

5.11 Hljóðvist

Horft er til þess að byggingarreitir verði U laga með inngörðum, næst mestu uppsprettu hávaða Kringlumýrarbraut og Miklabraut. Þannig verði hægt að tryggja eina hljóðláta hlið íbúða og uppfylla staðal ÍST 45:2016 um hljóðvist að teknu tilliti til undanþáguvæðis. Vegna álags umferðarhávaða frá nærliggjandi stofnbrautum verður það óumflýjanleg ráðstöfun, sbr. hljóðkort umferðar í kafla 3.6.

U laga byggingar gera að verkum að ein eða fleiri húshliðar íbúða munu geta snúið að inngarði og talið líklegt að hljóðvist við þær húshliðar verði undir 50 dB(A). Sé það uppfyllt mega aðrar húshliðar rjúfa mörk reglugerðar um mesta leyfilega hávaða við húshlið.

Við breytingu á deiliskipulagi verði eftirfarandi haft að leiðarljósi.

- Svefnrými verði almennt látin snúa að inngarði.
- Í íverurýmum sem snúa að stofnbrautum verði hljóðdeyfðar loftrásir og ekki opnanleg fög í gluggum.
- Svalir íbúða verði almennt staðsettar á hljóðlátri hlið húsa.

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

Við breytingu á deiliskipulagi verði gert nýtt hljóðlíkan vegna umferðarhávaða við fyrirhugaða byggð á Kringlusvæðinu. Það verði nýtt við skilmálagarð deiliskipulags varðandi fyrirkomulag íbúða og atvinnuhúsnæðis til samræmis við umfjöllun hér að ofan.

5.12 Loftgæði

Loftmengun í Reykjavík, nánar tiltekið svifryk, köfnunarefnisdíoxíð (NO₂) og kolmón-oxíð (CO) stafar fyrst og fremst af bílaumferð. Ekki liggja fyrir staðbundnar loftgæðamælingar á skipulagssvæðinu. Fyrirhuguð uppbygging á skipulagssvæðinu getur orðið til þess að auka bílaumferð þarumfram óbreytt ástand. Á þessu stigi er ekki talið líklegt að umferð á svæðinu hafi veruleg bein áhrif á loftgæði.

5.13 Úrgangsstjórnun – sorpgeymslur og endurvinnsla

Skipulag úrgangsmála byggji á samþykktum og leiðbeiningum Reykjavíkurborgar um meðhöndlun úrgangs og gildandi reglugerðum.

Gert er ráð fyrir að aðstaða til geymslu og flokkunar sorps verði að mestu leyti á vöru- og samgönguhæð. Stefnt er að því að unnt verði að losa sorp frá yfirborði niður í ílát sem eru á hæðinni, annað hvort með djúpgámalausn eða annarri útfærslu ætlaðri þessum möguleika. Losun sorps í sorpbíla fari annað hvort fram á vöru- og samgöngu- hæð eða frá yfirborði, eftir því hvaða lausn verður valin.

Gerð verði sérstök áætlun um sorpgeymslur, fjölda, stærðir og staðsetningu fyrir hverfið í heild. Þörf er á skýrum aðskilnaði milli sorps frá íbúðum og fyrirtækjum.

Komið verði fyrir amk einni til tveimur grenndarstöðvum á aðgengilegum og miðlægum stað innan Kringlusvæðisins til ítarlegri flokkunar sorps frá heimilum.

Sorpgeymslur atvinnuhúsnæðis verði innan skilgreindra byggingarreita og óheimilt að staðsetja sorpgáma ofanjarðar eða í opnum rýmum.

5.14 Bruna- og öryggismál

Við gerð rammaskipulags Kringlusvæðisins kom fram hjá Slökkviliði Höfuðborgar-svæðisins (SHS) að skapa þyrfti skilyrði fyrir góð björgunarsvæði slökkviliðs á yfirborði, með góðu athafnarymi fyrir stiga- og körfubíla til samræmis við reglugerðir. Gera má ráð fyrir að innri götur svæðisins dugi til þeirra nota, en annars staðar þar sem ekki eru götur þarf að huga að sérstökum björgunarsvæðum. SHS leggur einnig áherslu á að reikna ekki með að unnt sé að nota svalir íbúðarhúsa til björgunar ofar en stigar slökkviliðsbíla ná til. Hærri hús en fjórar hæðir þurfa viðbótar flóttaleiðir úr íbúðum og stigahús þurfa að vera yfirprýst, nema sett verði vatnsúðakerfi. Í húsum sem eru níu hæðir og yfir, eða hærri en 23 m, er vatnsúðakerfi krafa. Á vöru- og samgöngu hæð má reikna með að gerð verði krafa um sjálfvirk vatnsúðakerfi.

Samráð verði haft við SHS við breytingu á deiliskipulagi, um öll þau atriði sem snúa að bruna- og öryggismálum.

5.15 Veitukerfi

Veitur hafa metið þörf fyrir rafmagnsfæðingu fyrir fullbyggt Kringlusvæði miðað við fyrirhugað byggingarmagn samkvæmt þessari skipulagslýsingu. Niðurstaða mats er að þörf sé á tveimur nýjum dreifistöðvum rafmagns á svæðinu. Í rammaskipulagi er sýnd tillaga að staðsetningu dreifistöðva sem ekki er bindandi. Í deiliskipulags- breytingu komi fram kvöð um staðsetningu dreifistöðva.

Vatnspörf svæðisins, fyrir heitt og kalt vatn, verður metin í tengslum við breytingu á deiliskipulagi í samvinnu við Veitur, auk ákvarðana um staðsetningu inntaksrýma fyrir staðbundnar veitulagnir sem ætlaðar eru fyrirhuguðum byggingum á Kringlusvæðinu.



Mynd 43 Háaleitisskóli við Hvassaleiti (a), Réttarholtsskóli (b) og Háaleitisskóli við Álftamýri (c)

5.16 Samfélags- og skólamál

Gert er ráð fyrir nýjum leikskóla á Kringlusvæðinu sem geti tekið við börnum sem þangað flytjast. Samkvæmt upplýsingum skóla- og frístundasviðs tilheyrir Kringlusvæðið skólahverfi Háaleitisskóla við Hvassaleiti og mun núverandi bygging hans geta tekið við yngri nemendum 1. – 7. bekkjar. Fyrir eldri árganga verða skoðaðir nánar þeir möguleikar sem eru í Réttarholtsskóla og/eða Háaleitisskóla við Álftamýri.

Ákjósanlegt er að leikskólinn verði fremur miðsvæðis í hverfinu þar sem aðgengi gangandi og hjólandi vegfarenda að honum er gott. Kostur er að starfsemi leikskólans geti haft jákvæð áhrif á líflegan brag almenningsrýmis hverfisins. Þannig er varpað fram hugmynd að staðsetningu leikskóla í næsta nágrenni fyrirhugaðrar Kringlustéttar

og nýta mætti aðstöðu Kringlustéttar í skólastarfinu. Staðsetning leikskóla verði skoðuð með hliðsjón af framangreindum atriðum.

Í tengslum við breytingu á deiliskipulagi Kringlusvæðisins verði hugað að búsetu-úrræðum fyrir aldraða. Kröfur í núverandi reglugerðum um algilda hönnun og markmið um aðgengi fyrir alla utandyra, snjóbræddar gönguleiðir og gott skjól gera Kringlusvæðið að ákjósanlegum búsetukosti fyrir aldraða.

5.17 Vistvæn uppbygging

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

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

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

5.18 Ný byggð – helstu stærðir

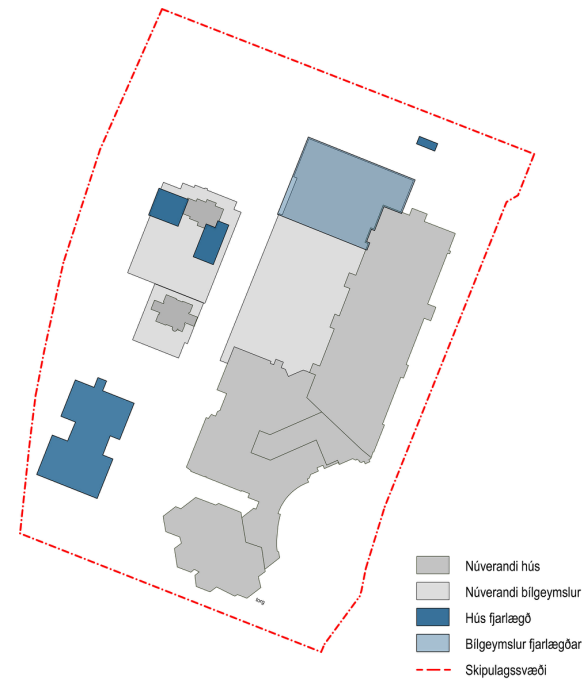
Við breytingu á deiliskipulagi eru eftirfarandi tölur um brúttóflatarmál nýrrar byggðar ofanjarðar og fjölda íbúða til viðbótar við núverandi byggingarmagn, grunnur:

- Heild160.000 m²

- Íbúðarhúsnæði100.000 m²
- Fjöldi íbúðaum 1000
- Atvinnuhúsnæði/annað húsnæði ... 60.000 m²

Gert er ráð fyrir að nettóflatarmál nýrrar byggðar verði um 152.000 m² þegar búið er að draga frá flatarmál húsa sem víkja þurfa (mynd 44). Gert er ráð fyrir að flatarmál vöru- og samgönguhæðar verði um 45.000 m² brúttó, en nettóaukning er minni, eða sem nemur núverandi flatarmáli í bílgeymslum undir þaki.

Stefnt er að almennu nýtingarhlutfalli 1,9 brúttó ofanjarðar (innan og utan lóða) á fullbyggðu Kringlusvæði.



Mynd 44 Fyrirhugaðar breytingar á núverandi byggð Kringlusvæðis, úr rammaskipulagi.

6 UMhverfismat Deiliskipulagsbreytingar

Umhverfismat fyrir breytingu á deiliskipulagi Kringlusvæðis taki mið af m.a. aðal- skipulagi Reykjavíkur og rammaskipulagi Kringlusvæðis.

6.1 Matslýsing

6.1.1 Nálgun og áherslur matsvinnu

Matið mun skoða helstu áhrifapætti sem felast í framkvæmd áætlunarinnar, skilgreina umhverfispætti sem kunna að verða fyrir áhrifum; leggja mat á umfang og vægi áhrifa; tilgreina mótvægisáðgerðir til að draga úr eða koma í veg fyrir umhverfisáhrif ef þörf ber til.

6.1.2 Umhverfispættir, áhrifapættir og viðmið

Umfjöllun um möguleg umhverfisáhrif deiliskipulagsins byggir á skipulagslögum nr. 123/2010, lögum nr. 105/2006 um umhverfismat áætlana og Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030.

Í ljósi þess hve stórt og mikilvægt Kringlusvæðið er fyrir framgang markmiða svæðis- og aðalskipulags um sjálfbæra borgarþróun, með þéttingu byggðar á lykilsvæðum og áherslu á vistvæna ferðamáta, er horft til þess að umhverfismat deiliskipulags- breytingar verði nægilega umfangsmikið til að gera vandlega grein fyrir áhrifum þess á helstu matspætti í umhverfisskýrslu AR 2010-2030. Þeir eru:

- Vistvæn byggð
- Samgöngur
- Landnotkun og ásynd
- Samfélag
- Vatnsbúskapur/frárennsli
- Loftgæði og hljóðvist
- Úrgangur og endurvinnsla
- Menningarminjar
- Öryggi

Ekki er talið líklegt að breyting deiliskipulags Kringlusvæðisins hafi áhrif á jarðfræði eða jarðmyndanir, verndarsvæði, lífríki eða aðra náttúrufarspætti og verða þeir þættir ekki metnir í umhverfismati fyrir deiliskipulag Kringlusvæðisins.

Sjá nánar kafla 6.2 um umhverfispætti.

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

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

Yfirlit yfir umhverfispætti, umfjöllun í umhverfisskýrslu og viðmið er í töflu 1.

6.1.3 Óvissa

Í þeim tilvikum þar sem óvissa er um eðli og umfang umhverfisáhrifa er gerð grein fyrir óvissu og hvort að hún sé háð útfærslu á deiliskipulagi.

6.1.4 Framsetning mats og skilgreining umhverfisáhrifa

Vægi á áhrifum eru sett fram á eftirfarandi hátt:

Tákn	Lýsing
++	Líkleg veruleg jákvæð áhrif
+	Líkleg jákvæð áhrif
0	Engin eða óveruleg áhrif
-	Neikvæð áhrif
--	Líkleg veruleg neikvæð áhrif
?	Óvissa eða óþekkt áhrif

Í matsvinnu eru verulega neikvæð áhrif skilgreind ef eitt eða fleiri af eftirfarandi atriðum eiga við: Áhrif eru varanleg, skapa hættu fyrir heilbrigði fólks og umhverfið, ná til stórs svæðis og/eða fjölda fólks, gengur gegn stefnumiðum stjórnvalda, lögum og reglum, alþjóðlegum samningum eða öðrum áætlunum sem í gildi eru.

Ef umhverfisáhrif eru talin verulega neikvæð er kannað hvort unnt sé að draga úr áhrifum með mótvægisáðgerðum eða að þörf sé á vöktunaráætlun fyrir viðkomandi umhverfispátt.

6.2 Umhverfispættir

Tafla 1 setur fram yfirlit yfir þá umhverfispætti sem metnir verða í tengslum við umhverfismat deiliskipulagsbreytingar Kringlusvæðisins. Einnig er í töflu 1 sett fram í stuttu máli hvernig gerð verði grein fyrir áhrifaþáttum þeirra og umfjöllun í umhverfisskýrslu, auk þeirra áætlana og gagna sem höfð verða til hliðsjónar við matið.

Tafla 1 Yfirlit yfir umhverfispætti, umfjöllun í umhverfisskýrslu og viðmið.

Umhverfispættir	Áhrifaþættir og umfjöllun í umhverfisskýrslu	Viðmið
Vistvæn byggð	Gerð verður grein fyrir áhrifum á framfylgd markmiða aðalskipulags um græna borg sem og á áherslur um vistvæna uppbyggingu. Fjallað verður um þýðingu Kringlusvæðisins með hliðsjón af markmiðum Svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins um Kringlusvæði sem miðkjarna á höfuðborgarsvæðinu. Fjallað verður um samræmi við loftslagsstefnu Reykjavíkurborgar.	Höfuðborgarsvæðið 2040, svæðisskipulag Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 Rammaskipulag Kringlusvæðis Loftslagsstefna Reykjavíkurborgar Aðgerðaráætlun í loftslagsmálum 2018-2030
Samgöngur	Gerð verður grein fyrir áhrifum á framfylgd markmiða aðalskipulags um ferðavenjur og vistvæna samgöngumáta.	Landsskipulagsstefna 2015-2026 Samgönguáætlun 2019-2033 Höfuðborgarsvæðið 2040, svæðisskipulag Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 Rammaskipulag Kringlusvæðis
Landnotkun og ásjúnd	Gerð verður grein fyrir áhrifum á áherslur aðalskipulags um þéttingu og blöndun byggðar, samgöngur og opin svæði. Fjallað verður um áhrif á nýtingu lands. Fjallað um áhrif á ásjúnd byggðar. Fjallað verður um hlutfall gróðurs og græn svæði.	Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 Rammaskipulag Kringlusvæðis
Samfélag	Gerð verður grein fyrir áhrifum á nærsamfélag og atvinnulíf.	Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 Rammaskipulag Kringlusvæðis
Vatnsbúskapur / frárennsli	Gerð verður grein fyrir því hvort deiliskipulagið styður við áherslur aðalskipulags Reykjavíkur um blágrænar ofanvatnslausnir.	Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 Rammaskipulag Kringlusvæðis

Tafla 1, framhald Yfirlit yfir umhverfispætti, umfjöllun í umhverfisskýrslu og viðmið.

Umhverfispættir	Áhrifapættir og umfjöllun í umhverfisskýrslu	Viðmið
Loftgæði og hljóðvist	Fjallað verður um samræmi deiliskipulags við áherslur aðalskipulags um ferðavenjur og umferð. Fjallað verður um áhrif á loftgæði. Fjallað um áhrif á hljóðvist.	Reglugerð nr. 787/1999 um loftgæði Hreint loft til framtíðar – Áætlun um loftgæði á Íslandi 2018-2029 Reglugerð nr. 724/2008 um hávaða
Úrgangur og endurvinnsla	Fjallað verður um samræmi deiliskipulags við áherslur í aðalskipulagi.	Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 Rammaskipulag Kringlusvæðis 2018 Reglugerð nr. 737/2003 um meðhöndlun úrgangs
Menningarminjar	Gerð verður grein fyrir hvernig sé tekið mið af húsakönnun og varðveislumati,.	Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 Rammaskipulag Kringlusvæðis Lög um menningarminjar nr. 80/2012 Húsakönnun 2006 og endurmat hluta bygginga júní 2019.
Öryggi	Gerð verður grein fyrir hvort fylgt er leiðbeiningum um bruna- og öryggismál og um umferðaröryggi.	Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 Rammaskipulag Kringlusvæðis Byggingarreglugerð

6.3 Gögn

Umhverfismatið mun byggja á fyrirliggjandi gögnum, gildandi áætlunum og markmiðum. Einnig gögnum sem unnin verða í tengslum við skipulagshönnun svæðisins.

7 SKIPULAGSLEG NÁLGUN - ÁFANGASKIPTING

7.1 Aðferðarfræði

Í kafla 3.2 er fjallað um núverandi lóðir á Kringlusvæðinu sem eru sjö talsins, ef talin er með lóð undir Borgarleikhús og Borgarbókasafn sem eftir á að stofna með formlegum hætti. Lóðarleigusamningar eru í gildi milli Reykjavíkurborgar og handhafa lóðarréttinda á þessum lóðum. Að auki er Reykjavíkurborg eigandi borgarlands innan Kringlusvæðisins þar sem ekki hafa verið stofnaðar lóðir.

Handhafar lóðarleigusamninga á svæðinu eru nokkrir, en Reitir er langstærsti handhafi lóðarréttinda, eða 67%. Hlutfallið er hærra þegar horft er til þess að Reitir hafa umboð meðeigenda í Kringlunni (Kringlunni 4-6 og Kringlunni 8-12) um breytingar á lóða- og byggingarréttindinum og við skipulagsvinnu sem tekur til Kringlusvæðisins. Ný byggð á grundvelli rammaskipulags Kringlusvæðisins, sem verður til grundvallar breytingu á deiliskipulagi, hefur í för með sér að breyta þarf lóðum og lóðamörkum og mögulega sameina lóðir. Það er ferli sem mun taka ákveðinn tíma og er gert ráð fyrir að deiliskipulagi Kringlusvæðisins verði m.a. breytt í áföngum eftir því sem þeirri vinnu vindur fram.

Sá hluti Kringlusvæðisins sem liggur næst Miklubraut er bundinn hvað mestri óvissu varðandi endanleg deiliskipulagsmörk. Með Miklubraut í stokk þarf að breyta deiliskipulagi Miklubrautar frá Kringlumýrarbraut að Grensásvegi. Samkvæmt nýlega samþykktum samgöngusáttmála milli ríkis og sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu má búast við að ráðast þurfi í þá breytingu innan nokkurra ára. Þeirri vinnu tengist undirbúningur að flutningi stofnlagna Veitna í norðurenda Kringlusvæðis. Þetta gerir að verkum að ekki er fýsilegt að ákveða deiliskipulagsmörk fyrir breytt deiliskipulag Kringlusvæðisins meðfram Miklubraut að svo stöddu.

Með hliðsjón af ofangreindu m.a. verður deiliskipulagi Kringlusvæðisins breytt í áföngum sem taka m.a. mið af eignarhaldi lóðarréttinda og óvissuþáttum. Ráðgert er að fyrsti áfangi deiliskipulagsbreytingar sé sá þar sem eignarhald á lóðum er nú þegar á hendi sama aðila og óvissa um mörk deiliskipulags óveruleg. Umfang fyrsta áfangans verði nægilega mikið til að sú byggð og það göturými, sem til verður, muni virka sem vandað borgarmiðað umhverfi þar sem stefnumörkun aðalskipulags, rammaskipulagsins og þessarar skipulagslýsingar er fylgt við deiliskipulagsgerð. Þannig er lögð áhersla á að fyrsti áfangi hverfisins geti orðið kyndilberi fyrir þá

breytingu sem fyrirhuguð er á Kringlusvæðinu og gefið fyrirheit um það sem koma skal. Þannig verði fyrsti áfangi deiliskipulags og uppbyggingar góð skipulagsleg heild, í raun heildstæð hverfiseining sem bætt verður við síðar.

7.1.1 Áætluð áfangaskipting

Í rammaskipulaginu var Kringlusvæðinu skipt upp í sex skipulags- og uppbyggingar-áfanga. Þeir höfðu þann megin tilgang að gefa hugmynd um það hvernig svæðið myndi umbreytast með tíð og tíma eftir því sem dragi úr fyrrgreindum óvissuþáttum og til að endurspegla raunsæi í uppbyggingu, m.a. með tilliti til markaðsaðstæðna. Fjöldi og skipting þessara áfanga er leiðbeinandi og getur tekið breytingum að loknum fyrsta skipulagsáfanganum. Gert er ráð fyrir að deiliskipulagi Kringlusvæðisins verði breytt í áföngum með hliðsjón af framsettum áföngum í rammaskipulaginu.

Við hverja deiliskipulagsbreytingu verða afmarkaðir s.k. fyrirséðir uppbyggingarreitir hverju sinni. Í skipulagsáföngum rammaskipulagsins var sýnt dæmi um slíkt, með einum til fimm uppbyggingarreitum í hverjum skipulagsáfanga, alls sextán talsins fyrir allt svæðið, sjá mynd 45) Fyrir hvern uppbyggingarreit voru uppbyggingarmöguleikar skilgreindir nánar til leiðbeiningar, varðandi ýmsa þætti s.s. byggingarmagn, íbúðafjölda, magn atvinnuhúsnæðis og húshæðir. Í skipulagsáföngum deiliskipulagsbreytingar verði settir um þetta skilmálar, sjá mynd 45.

Lögð er sérstök áhersla á að byggingarheimildir sem settar eru fram í deiliskipulagsbreytingu, taki mið af því að gert er ráð fyrir hágæða almenningssamgöngum og Borgarlínu meðfram Miklubraut og Kringlumýrarbraut.

Götu- og almenningssými sem voru utan uppbyggingarreita í rammaskipulagi, verða hluti hvers skipulagsáfanga.

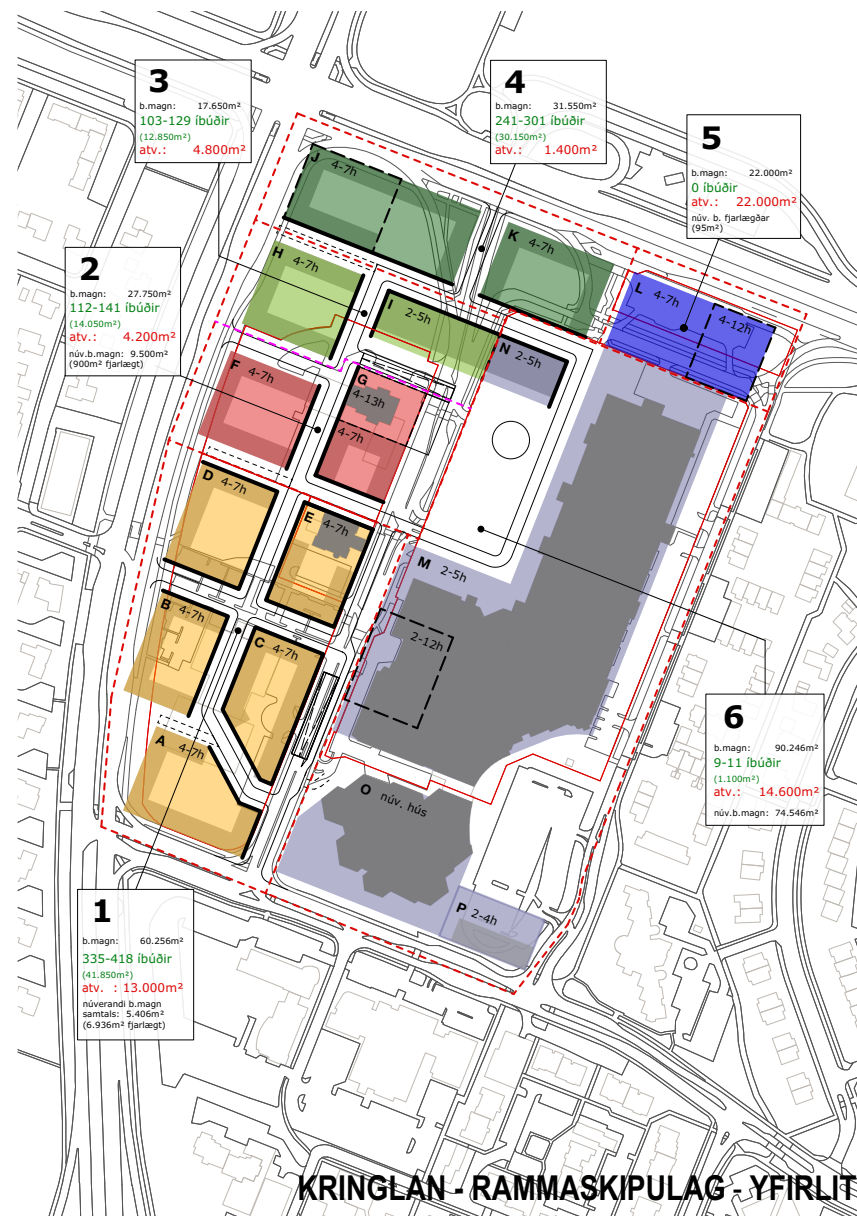
Áfangaskipting og uppbygging vöru- og samgönguhæðar skal haldast í hendur við tilheyrandi áfanga ofan hennar. Áfangaskiptingin byggir á áætlun um hæðina alla, þar sem fjallað er um götur / akstursleiðir, göngu- og hjólaleiðir, bíla- og hjólastæði, aðkomur og skábrautir, op og göngutengingar við götuhæð / Kringlustétt, blágrænar ofanvatnslausnir, sorphirðu, eignarhald, bruna- og öryggismál, lagnaleiðir og burðarþol o.þ.h. Ennfremur er þörf á að vinna áætlun um flutning fráveitulagna og annarra lagna Veitna sem nú liggja undir vestari Kringlugötu og skilgreina kvaðir fyrir þær við deiliskipulagsgerð.

7.1.2 Dæmi um skipulags- og uppbyggingaráfanga og uppbyggingarreiti:

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

UPPBYGGINGAR- ÁFANGI	R.	STÆRÐ REITA m²	ATVINNA m²	ÍBÚÐIR m²	FJÖLDI ÍBÚÐA	NÝTT B.MAGN m²	SAMTALS B.MAGN m²	NÚVERANDI B.MAGN m²
1	A	3.672	1.500	10.800	86 - 108	12.300	12.300	(6.963 rífið)
	B	2.834	1.000	9.000	72 - 89	10.000	10.000	
	C	3.276	6.200	7.750	62 - 77	13.950	13.950	
	D	3.173	1.300	10.150	82 - 102	11.450	11.450	
	E	2.898	3.000	4.150	33 - 42	7.150	12.556	
1. áfangi samtals:		15.853	13.000	41.850	335 - 418	54.850	60.256	5.40
2	F	3.219	700	11.150	89 - 112	11.850	11.850	9.50 (900 rífið)
	G	3.226	3.500	2.900	23 - 29	6.400	15.900	
2. áfangi samtals:		6.445	4.200	14.050	112 - 141	18.250	27.750	9.50
3	H	3.219	700	10.750	86 - 108	11.450	11.450	
	I	2.200	4.100	2.100	17 - 21	6.200	6.200	
3. áfangi samtals:		5.419	4.800	12.850	103 - 129	17.650	17.650	
4	J	5.403	900	18.500	148 - 185	19.400	19.400	
	K	3.398	500	11.650	93 - 116	12.150	12.150	
4. áfangi samtals:		8.801	1.400	30.150	241 - 301	31.550	31.550	
5	L	4.527	22.000	0	0 - 0	22.000	22.000	(95 rífið)
5. áfangi samtals:		4.527	22.000	0	0 - 0	22.000	22.000	
6	M	29.326	8.000	0	0 - 0	8.000	68.461	60.46
	N	1.337	2.600	1.100	9 - 11	3.700	3.700	
	O	7.761	0	0	0 - 0	0	14.085	14.08
	P	1.873	4.000	0	0 - 0	4.000	4.000	
6. áfangi samtals:		40.297	14.600	1.100	9 - 11	15.700	90.246	74.54
alls:		81.342	60.000	100.000	800 - 1000	160.000 -7.958	249.452	89.45 (7.958 rífið)
NÝTT BYGGINGARMAGN NETTÓ:						152.042		

Tafla úr rammaskipulagi. Dæmi til hliðsjónar. Byggingarmagn, fjöldi íbúða, magn atvinnuhúsnæðis. Uppgefnar stærðir /fjöldi í töflu eru til viðmiðunnar og geta tekið breytingum.



Mynd 45 Dæmi um uppbyggingarreiti og áfanga.Úr rammaskipulagi.

7.2 Fyrsti áfangi deiliskipulagsbreytingar - umhverfisskýrsla

7.2.1 Umfang

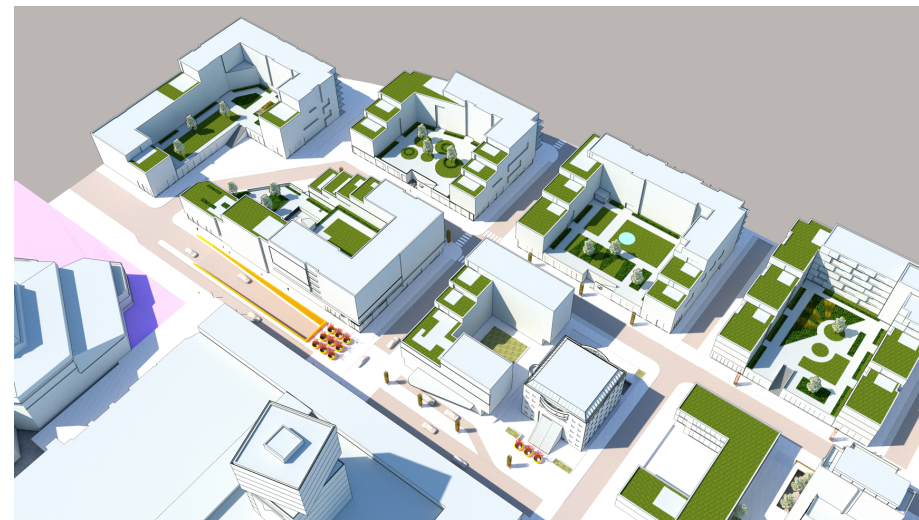
Gert er ráð fyrir að fyrsti áfangi deiliskipulagsbreytingar nái til áfanga 1 á mynd 45. Fyrsta deiliskipulagsbreyting tekur því til alls fimm uppbyggingarreita: A, B, C, D og E skv. mynd 45. Byggingarmagn ofanjarðar verður þ.a.l. um 55 þúsund fermetrar og íbúðir um 400 talsins. Jafnframt verði stefnt að því að fyrsti hluti vöru- og samgönguhæðar undir yfirborði verði byggður og jafnframt því verði til nýjar götur á yfirborði í endanlegum kóta Kringlustéttar.

Vestari Kringlugötu verði breytt þannig, að úr verði varanleg innkeyrsla úr suðri niður í vöru- og samgönguhæðina og gerðar breytingar á vesturenda Kringlunnar með nýjum inngangi sem opnast út á móti fyrirhugaðri framlengingu Hamrahlíðar. Endanleg afmörkun skipulagsáfangans gæti því einnig náð yfir hluta lóða af áfanga 6 skv. mynd 45.

Unnin verði ein umhverfisskýrsla sem fylgir einnig síðari deiliskipulagsáföngum Kringlusvæðis þegar þeir fara í formlegt deiliskipulagsbreytingarferli, að því gefnu að ytri aðstæður taki ekki breytingum að ráði.

7.2.2 Tímaröð áfanga – yfirbragð áfanga

Tímaröð og tímasetning skipulagsáfanga er ekki bundin, en haft verði í huga að uppbygging svæðisins sé á þann veg að þeirri starfsemi sem fyrir er á svæðinu verði tryggð nauðsynleg skilyrði til viðgangs, s.s. með góðu aðgengi fyrir fjölbreytta samgöngumáta, hæfilegum fjölda bíla- og hjólastæða og aðlaðandi heildarásýnd svæðisins. Tímaröð uppbyggingaráfanga mun ennfremur að einhverju leyti ráðast af fyrirhuguðum áformum Reykjavíkurborgar og annarra hlutaðeigandi aðila í jaðri Kringlusvæðis, einkum við Miklubraut..



Mynd 46 Úr rammaskipulagi. Yfirbragð byggðar – horft til suðvesturs. Dæmi.



Mynd 47 Úr rammaskipulagi. Yfirbragð byggðar – horft til norðvesturs. Dæmi.

8 SAMRÁÐ OG SKIPULAGSFERLI

8.1 Almennt um samráð

Samráð og kynningar verða í samræmi við skipulagslög nr. 123/2010.

Í tengslum við rammaskipulagsvinnu áttu Reitir kynningarfundir með fulltrúum frá helstu rekstraraðilum og stærstu fasteignaeigendum á Kringlusvæðinu, s.s. Borgarleikhúsinu, Sjóvá, Vinnumálastofnun, Umboðsmanni skuldara, Húsi verslunarinnar, Skeljungu, World Class og Rekstrarfélagi Kringlunnar (stjórn og markaðsráði), sem stýrir sam-eiginlegum málefnum rekstraraðila og fasteignaeigenda verslunarmiðstöðvarinnar.

Þá var einnig haft samband við nokkra neðangreindra umsagnaraðila og ábendingar þeirra hafa verið teknar til athugunar sem veganesti í skipulagslýsingu þessari fyrir frekari umsögn og ábendingar. Um er að ræða Skipulagsstofnun, Vegagerðina, Veitur og Minjastofnun. Að auki viðeigandi svið og embætti Reykjavíkurborgar, ásamt Borgarsögusafni og Slökkviliði höfuðborgarsvæðisins bs.

8.2 Umsagnar – og samráðsaðilar

- Skipulagsstofnun
- Umhverfisstofnun
- Verkefnastofa Borgarlínu
- Strætó bs.
- Vegagerðin
- Veitur ohf.
- Sorpa
- Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur
- Minjastofnun Íslands
- Húsnæðis- og mannvirkjastofnun
- Borgarsögusafn Reykjavíkur
- Slökkvilið höfuðborgarsvæðisins
- Veðurstofa Íslands
- Samgöngustofa/Flugmálastjórn
- Svæðisskipulagsnefnd höfuðborgarsvæðisins
- Kópavogsbær
- Viðeigandi svið og deildir (skrifstofur) Reykjavíkurborgar, utan umhverfis – og skipulagssviðs, s.s. skóla- og frístundasvið og menningar- og ferðamálasvið.
- Rekstrar- og hagsmunaaðilar á Kringlusvæðinu

8.3 Tímasetningar

Stefnt er að því að auglýsa deiliskipulagsbreytingu fyrir fyrsta áfanga Kringlusvæðis samhliða breytingu á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030/40 (breyting 31), eða um mitt ár 2020. Næstu áfangar deiliskipulagsbreytinga komi til auglýsingar síðar.

Helstu verkáfangar og kynning fyrir almenningi og öðrum hagsmunaaðilum:

- **Apríl 2020** Framlagning lýsingar verkefnis í skipulags- og samgönguráði og borgarráði. Samþykkt að vísa til umsagnar Skipulagsstofnunar og annarra umsagnaraðila- og samráðsaðila og til kynningar almenningi.
- **Apríl /maí** Kynning lýsingar fyrir almenningi. Heimasíða Reykjavíkurborgar, auglýsing í fjölmiðlum, (opið hús hjá umhverfis- og skipulagssviði.) Gefinn sex vikna frestur fyrir ábendingar og athugasemdir og umsagnir umsagnar- og samráðsaðila
- **Apríl/júní** Fyrsti áfangi tillögu að deiliskipulagsbreytingu (drög) í vinnslu ásamt drögum að umhverfisskýrslu.
- **Júní/júlí** Kynning í skipulags- og samgönguráði á drögum/tillögu að deiliskipulagsbreytingu fyrsta áfanga, (uppbyggingarreita A – E) ásamt drögum/tillögu að umhverfisskýrslu. Opinber kynning á tillögu, forsendum hennar og umhverfismati. Auglýst með áberandi hætti sbr. 40. gr.skipulagslaga.
- **Júní/júlí** Tillaga að deiliskipulagsbreytingu lögð fyrir skipulags- og samgönguráð og borgarráð og óskað eftir heimild til auglýsingar sbr. 41.gr.skipulagslaga (samhliða auglýsingu aðalskipulagsbreytingar nr. 31).
- **Júlí/ágúst** Deiliskipulagstillaga í auglýsingu/kynningu. Móttaka athugasemda.
- **Ágúst/september** Athugasemdir og ábendingar til umsagnar hjá skipulagsfulltrúa/umhverfis- og skipulagssviði.
- **September/október** Umfjöllun og afgreiðsla í nefndum og ráðum Reykjavíkurborgar.
- **Oktober/nóvember** Umfjöllun Skipulagsstofnunar.
- **Nóvember/desember 2020** Tillaga auglýst í B-deild Stjórnartíðinda, deiliskipulagsbreyting tekur gildi.

- **Árið 2021** Unnið áfram að næstu áföngum deiliskipulagsbreytinga.
- **2021 – 2030/40** Unnið að áframhaldandi frágangi deiliskipulagsbreytinga fyrir Kringlusvæðið í heild sinni og uppbyggingu samkvæmt samþykktum, m.t.t. gildistíma svæðisskipulags og aðalskipulags.

9 HEIMILDASKRÁ OG FYLGISKJÖL

9.1 Tengsl við aðrar áætlanir

- Svæðisskipulag Höfuðborgarsvæðisins 2015 – 2040, Höfuðborgarsvæðið 2040.
- Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030.
- Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030. Íbúðarbyggð og blönduð byggð 2010-2030/2040, verkefnislýsing skipulagsgerðar og umhverfismats, maí 2019.
- Rammaskipulag Kringlusvæðis maí 2018. Kanon arkitektar og VSÓ Ráðgjöf.
- Núgildandi deiliskipulagsáætlanir innan og í jaðri Kringlusvæðis.

9.2 Heimildaskrá

- Samningsmarkmið Reykjavíkurborgar á nýjum uppbyggingarsvæðum, samþ. í borgarráði 27. nóv. 2014.
- Húsnæðisstefna Reykjavíkurborgar 2014.
- Skipulagslög nr. 123/2010.
- Skipulagsreglugerð nr. 90/2013.
- Lög um umhverfismat áætlana nr. 105/2006.
- Lög um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000.
- Lög um menningarminjar 80/2012.
- Lög um mannvirki nr. 160/2010.
- Byggingarreglugerð 112/2012.
- Reglugerð nr. 724/2008 um hávaða.
- Reglugerð nr. 737/2003 um meðhöndlun úrgangs.
- Reglur um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík. Reykjavíkurborg 2019
- Fornleifaskrá Reykjavíkur 2013 (vefheimild: Borgarvefsjá)

9.3 Fylgiskjöl

- Rammaskipulag Kringlusvæðis maí 2018. Kanon arkitektar og VSÓ Ráðgjöf.

- Vinningstillaga Kanon arkitekta, Kringlan samkeppni 2017.
- Samkeppnislýsing Kringlusvæðis 2017, ásamt fylgigögnum.
- Viljayfirlýsing Reita og Reykjavíkurborgar um uppbyggingu Kringlureits, dags. 17.1.2018.
- Kringlan – Samgöngur, umferðargreining. VSÓ Ráðgjöf. Mars 2018.
- Kringlusvæði – rammaskipulag. Umferð. VSÓ Ráðgjöf. Maí 2018.
- Bílgeymsluhæð, valkostagreining. Minnisblað VSÓ Ráðgjafar Maí 2018.
- Fundargerðir samráðsfunda með Vegagerðinni, dags. 21.2.2018, 12.4.2018, 28.5.2018 og í okt. 2019.
- Fundargerðir samráðsfunda með Veitum, dags. 9.2.2018 og 3.5.2018.
- Tölvupóstur frá Minjastofnun þann 7.2.2018 og 30.4. 2018 varðandi húsa- og fornleifaskráningu á Kringlusvæðinu.
- Umsögn skóla- og frístundarsviðs Reykjavíkurborgar, vorið 2018.
- Húsakönnun, Kringlan – Listabraut - Kringlumýrarbraut – Miklabraut. Skýrsla nr. 133, Minjasafn Reykjavíkur 2006. Endurskoðuð skráning og varðveislumat um Borgarleikhús og bílastæðahús. Borgarsögusafn júní 2018.
- Byggðakönnun, unnin á vegum Minjasafns Reykjavíkur, skýrsla nr. 164, 2014.
- Vindafar í rammaskipulagi Kringlureits. Vatnaskil, minnisblað og ítarefni dags. 4.10.2019.
- Grunnvatn og ofanvatnslausnir. Vatnaskil, minnisblað og ítarefni dags. 1.10.2019.

USK Skipulag

Frá: Axel Benediktsson <axel.benediktsson@umhverfisstofnun.is>
Sent: fimmtudagur, 30. apríl 2020 12:43
Til: USK Skipulag
Efni: Kringlan – Skipulagslýsing fyrir gerð deiliskipulags

Eftirfylgniflagg: Fylgja eftir
Flaggstaða: Flaggað

Takk fyrir erindið

Umhverfisstofnun bendir á að í 2. mgr. 68. gr. laga nr. 60/2013 um náttúruvernd kemur fram að leita skal umsagnar Umhverfisstofnunar við gerð deiliskipulags á náttúruverndarsvæðum og á svæðum sem njóta sérstakrar verndar skv. 61. gr. laganna.

Umhverfisstofnun telur að svæðið sem deiliskipulagstillagan nær til sé hvorki á náttúruverndarsvæðum né á svæðum sem njóta sérstakrar verndar. Stofnunin áformar því að veita ekki umsögn varðandi tillöguna. Ef sveitarfélagið hefur athugasemd við afgreiðslu stofnunarinnar er hægt að koma því á framfæri með því að senda erindi á ust@ust.is

Bestu kveðjur, Best regards

Axel Benediktsson
Sérfræðingur, Advisor
Svið friðlýsinga og starfsleyfa, Department for Designation of Nature Protection Areas and Pollution Permits



Umhverfisstofnun, Environment Agency of Iceland
Suðurlandsbraut 24, 108 Reykjavík, Iceland
Sími / Phone: +354 591 2000
Veffang / Webpage: [Http://www.ust.is](http://www.ust.is)

DISCLAIMER / UM TÖLVUPÓSTINN: [Http://www.ust.is/disclaimer](http://www.ust.is/disclaimer)



Reykjavík, 5. maí 2020
BSS2017050010
4.3

UMSÖGN

Viðtakandi: Skipulagsfulltrúinn í Reykjavík, umhverfis- og skipulagssviði

Sendandi: Borgarsögusafn Reykjavíkur

Kringlusvæðið – Umsögn um skipulagslýsingu

Með tölvupósti dags. 7.4.2020 óskar skipulagsfulltrúinn í Reykjavík eftir umsögn Borgarsögusafns um skipulagslýsingu Kanon arkitekta og VSÓ ráðgjafar, sem gerð er vegna skipulagsgerðar og umhverfismats „Kringlusvæðisins“ í Reykjavík. Lýsingin, dags. 18.3.2020, var sótt af vef Reykjavíkurborgar (reykjavik.is → Þjónusta → Skipulagsmál → Skipulag í kynningu).

Í lýsingunni (bls. 18) kemur fram að fyrir liggur húsakönnun sem gerð var fyrir svæðið árið 2006 (skýrsla Minjasafns Reykjavíkur nr. 133) ásamt endurskoðun Borgarsögusafns á skráningu og varðveislumati tveggja mannvirkja á svæðinu, Borgaleikhúss og bílastæðahúss austan Kringlunnar (dags. 21.6.2018), þar sem lögð er til hverfisverndun þeirra tveggja mannvirkja. Jafnframt kemur fram að fornleifaskráning fyrir svæðið liggur fyrir í byggðakönnun Minjasafns Reykjavíkur um borgarhluta 5, Háaleiti (skýrslu nr. 164/2014). Minjastofnun Íslands hefur staðfest að þessi skráning húsa, mannvirkja og fornleifa fullnægi þeim kröfum sem stofnunin geri um skráningu vegna deiliskipulags Kringlusvæðisins, eins og kemur fram í skipulagslýsingunni.

Borgarsögusafn gerir ekki athugasemdir við skipulagslýsinguna og staðfestir að þær upplýsingar sem þar koma fram um húsakönnun/varðveislumat húsa og mannvirkja og fornleifar á svæðinu, eru réttar.

Virðingarfyllt,
Fyrir hönd Borgarsögusafns:

Drífa Kristín Þrastardóttir
Verkefnastjóri / húsvernd

Anna Lís Guðmundsdóttir
Verkefnastjóri / fornleifar

María Karen Sigurðardóttir
Deildarstjóri minjavörslu og rannsókna

Afrit í tölvupósti :
Minjastofnun Íslands

Reykjavíkurborg – umhverfis- og skipulagssvið
bt. Þuríðar Guðmundsdóttur
Borgartúni 12-14
105 Reykjavík
skipulag@reykjavik.is

Dags. 12.05.2020
Tilv. 5618-0-0005
Mál 2018-0113
0.5.1

Með erindi dags. 7. apríl sl. óskaði umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar eftir umsögn Veðurstofu Íslands um skipulagslýsingu vegna skipulagsgerðar og umhverfismats „Kringlusvæðisins“.

Veðurstofan gerir ekki athugasemdir við lýsingu þessa.

Virðingarfyllst,



Árni Snorrason
forstjóri VÍ



Minjastofnun
Íslands

The Cultural
Heritage Agency
of Iceland

Reykjavíkurborg – Umhverfis- og skipulagssvið
Skipulagsfulltrúi
Borgartún 12-14
105 Reykjavík

Reykjavík 19. maí 2020
Mf202005-0077/ 6.09 / 5148

Umhverfis- og skipulagssvið
Minjavörður Reykjavíkur og
nágrennis
Suðurgata 39
101 Reykjavík

(354) 570 13 00

www.minjastofnun.is

Kennitala: 440113-0280

Efni: Kringlan Reykjavík - skipulagslýsing vegna deiliskipulags

Með tölvupósti dags. 7. apríl 2020 óskaði skrifstofa skipulagsfulltrúa eftir umsögn Minjastofnunar Íslands um lýsingu vegna skipulags: *Kringlusvæðið – Verkefnislýsing skipulagsgerðar og umhverfismats. Breyting á deiliskipulagi. Greinargerð 18. mars 2020.*

Við vinnslu rammaskipulags árið 2018 lá fyrir húsakönnun Minjasafns Reykjavíkur: *Kringlan – Listabraut – Kringlumýrarbraut – Miklabraut* (skýrsla 133/2007). Einnig fornleifaskráning Borgarsögusafns *Byggðakönnun. Borgarhluti 5, Háaleiti* (skýrsla nr. 164/2014). Minjastofnun fór þá fram á að varðveislumat Borgarleikhúss og bílastæðahúss yrði endurskoðað og það var gert með skýrslu Borgarsögusafns dags. 21.6.2018: *Borgarleikhúsið við Listabraut 3. Endurskoðuð skráning og varðveislumat.*

Niðurstaða endurskoðaðs varðveislumats í skýrslu Borgarsögusafns er að lögð er til hverfisvernd Borgarleikhúss og bílahúss austan þess og hefur Minjastofnun tekið undir það. Í skipulagslýsingu kemur fram að stefnt sé að því að „skilgreina hverfisvernd fyrir Borgarleikhúsið og bílahúsið austan við Kringluna ...“ (bls. 18)

Í kafla 6 í skipulagslýsingu: Umhverfismat deiliskipulagsbreytinga kemur fram í töflu 1 *Yfirlit yfir umhverfisþætti, umfjöllun í umhverfisskýrslu og viðmið; umhverfiþáttur: Menningarminjar: Gerð verði grein fyrir hvernig sé tekið mið af húsakönnun og varðveislumati.*

**Guðný Gerður
Gunnarsdóttir**
Minjavörður Reykjavíkur og
nágr.
guðnygerdur@minjastofnun.is

Minjastofnun Íslands staðfestir að skráning menningarminja, fornleifa, húsa og mannvirkja, vegna breytingar á deiliskipulagi Kringlunnar fullnægir kröfum um skráningu vegna skipulags og framkvæmda skv. 16. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012. Enn fremur að tekið er tillit til niðurstöðu endurskoðaðrar skráningar og varðveislumats um að Borgarleikhús og bílahús austan við það njóti hverfisverndar í deiliskipulagi.

Minjastofnun Íslands ekki athugasemdir við verkefnislýsingu skipulagsgerðar og umhverfismats vegna deiliskipulags Kringlunnar.

Virðingarfyllst,



Guðný Gerður Gunnarsdóttir
Minjavörður Reykjavíkur og nágrennis

Afrit sent:
Skipulagsstofnun (skipulag@skipulag.is)

Afrit sent í tölvupósti:
Skipulagsfulltrúinn í Reykjavík (skipulag@reykjavik.is)
Borgarsögusafn Reykjavíkur (minjavarsla@reykjavik.is)

Vakin er athygli á því að skv. 51 gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 eru ákvarðanir Minjastofnunar Íslands skv. 20., 23., 24., 28., 42. og 43 gr. sömu laga endanlegar á stjórnslustigi og ekki kærarlegar til æðra stjórnvalds. Jafnframt er vakin athygli á því að skv. 21. gr. stjórnslutlaga nr. 37/1993 getur aðili máls óskað eftir skriflegum rökstuðningi stjórnvalds fyrir ákvörðun hafi slíkur rökstuðningur ekki fylgt ákvörðuninni þegar hún var tilkynnt. Beiðni um rökstuðning fyrir ákvörðun skal bera fram innan 14 daga frá því að aðila var tilkynnt ákvörðunin og skal stjórnvald svara henni innan 14 daga frá því hún barst.

Þuríður Guðmundsdóttir
Reykjavíkurborg – umhverfis- og skipulagssvið
Skrifstofa skipulagsfulltrúa
Borgartúni 12 - 14, 105 Reykjavík
skipulag@reykjavik.is

Efni: Kringlan – Skipulagslýsing fyrir gerð deiliskipulags.

Vegagerðin hefur mótttekið erindi Reykjavíkurborgar dags. 7. 4. 2020 þar sem óskað er eftir umsögnum um skipulagslýsingu fyrir gerð deiliskipulags Kringlureits. Lýsingin er unnin af VSÓ ráðgjöf og Kanon arkitektum og er dagsett 18. 3. 2020.

Í maí 2018 lagði Vegagerðin fram bókun vegna málsins á fundi með fulltrúum Reykjavíkurborgar, ráðgjöfum og Reitum. Þar eru taldir upp ýmsir annmarkar við rammaskipulag sem þá var til umræðu og lögð áhersla á mikilvægi þess að framtíðarlausnir samganga á svæðinu lægu fyrir áður en frekari skref væru tekin og að þær væru afurð samvinnu Reykjavíkurborgar og Vegagerðarinnar. Þó samvinna sé hafin liggja niðurstöður ekki fyrir.

Á þjóðvegum þarf að tryggja umferðarflæði og umfram allt, umferðaröryggi. Sér í lagi á svo mikilvægum stofnbrautum sem hér um ræðir. Í Vegalögum nr. 80/2007 er að finna ákvæði til að tryggja gæði þjóðvega og er sveitarfélagi óheimilt að víkja frá tillögu Vegagerðarinnar ef það leiðir til minna umferðaröryggis en tillagan felur í sér.

Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins.

Í framlagðri lýsingu er vísað í svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins en í svæðisskipulaginu kemur einnig fram að afkastageta stofnvega sem eru á forræði Vegagerðarinnar verður ekki minnkuð nema að greining sýni að ásættanlegt þjónustustig náist áfram eða að aðilar séu sammála um annað. Vegagerðin leggur mikla áherslu á þennan þátt enda er hann í samræmi við samgönguáætlun þar sem lögð var áhersla á að tryggja greiðar tengingar höfuðborgarsvæðis og landsbyggðar við alþjóðlegar megingáttir, hafnir og flugvelli.

Borgarlína.

Fyrirhugað er að Borgarlína muni liggja um svæðið en lega hennar og rýmisþörf hefur ekki verið endanlega skilgreind. Ekki hefur verið tekin ákvörðun um staðetningu Borgarlínu í þversniði Kringlumýrarbrautar en rýmisþörf er mismikil eftir því hvort Borgarlína sé staðsett í miðri götu eða með tvístefnu akstur í öðrum jaðrinum. Staðsetning stoppistöðva og umfang þeirra liggja ekki fyrir.

Óvarðir vegfarendur.

Tryggja þarf umferð óvarinna vegfarenda, gangandi og hjólandi, um svæðið. Samkvæmt hugmyndafræði Borgarlínu er gert ráð fyrir hjólastígum beggja vegna gatna. Á umferðarmiklum götum er gert ráð fyrir tvístefnustíg báðum megin.

Tengingar við þjóðvegi.

Óheimilt er að tengja vegi þjóðvegum nema í samræmi við skipulag og að fenginni heimild Vegagerðarinnar. Vegagerðin leggst gegn nýrri tengingu við Kringlumýrarbraut á móts við Hamrahlíð. Breytingar á öðrum tengingum þarf að skoða gaumgæfilega, þá ekki síst m.t.t. umferðar óvarinna vegfarenda og almenningssamgangna. Sérstaklega þarf að huga að Borgarlínu í þessu samhengi.

Veghelgunarsvæði.

Veghelgunarsvæði stofnvega er 30 m til hvorrar handar frá miðlínu vega en veghaldari getur ákveðið að fjarlægð mannvirkja frá vegi skuli aukin. Framkvæmdir innan veghelgunarsvæða eru háðar leyfi frá Vegagerðinni. Vegagerðin óskar eftir að veghelgunarsvæði sé sýnt á uppdráttum skv. skipulagsreglugerð 90/2013, 5.3.2.5. grein. Að svo stöddu mun Vegagerðin ekki heimila framkvæmdir innan veghelgunarsvæða á umræddum reit aðrar en þær sem tengjast samgöngum, svo sem vegna stíga og almenningssamgangna. Rýmisþörf vegna almenningssamgangna og óvarinna vegfarenda liggur ekki fyrir en telja verður líklegt að breidd veghelgunarsvæða, sér í lagi á Kringlumýrarbraut, dugi ekki til. Halda þarf frá rými fyrir alla samgögnunáta til framtíðar. Samkvæmt Samgöngusáttmálanum á Miklabraut að vera að hluta til lögð í stokk. Vinna við frumdrög hefur ekki hafist að hálfu Vegagerðarinnar og því liggur rýmisþörf mannvirkja ekki fyrir. Framtíðarfyrirkomulag vegamóta Kringlumýrarbrautar og Miklubrautar liggur ekki fyrir m.a. hvort þau verði að hluta eða öllu leyti partur af stokkalausn.

Í lýsingu deiliskipulags kemur skýrt fram að styrkur svæðisins liggur m.a. í nálægð skipulagsreits við umferðarpunga stofnvegi. Því hlýtur skipulagsyfirvöldum og framkvæmdaraðlia að vera mikilvægt að tryggja áframhaldandi gott flæði og umferðaröryggi við reitinn. Hagsmunir Vegagerðarinnar, sveitarfélags og lóðarhafa hljóta því að fara saman. Vegagerðin mun, að svo stöddu, ekki heimila framkvæmdir innan veghelgunarsvæða á umræddum reit aðrar en þær sem tengjast samgöngum, svo sem vegna stíga og almenningssamgangna. Vegagerðin mun ekki veita heimild fyrir nýrri tengingu við Kringlumýrarbraut á móts við Hamrahlíð. Breytingar á öðrum tengingum þarf að skoða gaumgæfilega, þá ekki síst m.t.t. umferðar óvarinna vegfarenda og almenningssamgangna.

Vegagerðin óskar eftir samvinnu varðandi þróun samgönguása eftir Miklubraut og Kringlumýrarbraut á deiliskipulagsstigi.

Virðingarfyllt,



Erna Bára Hreinsdóttir,
forstöðumaður Skipulagsdeildar



Bryndís Friðriksdóttir,
svæðisstjóri Höfuðborgarsvæðis

Reykjavíkurborg
- umhverfis- og skipulagssvið
Borgartúni 12-14
105 Reykjavík

Boðsent.

Reykjavík, 19. maí 2020.

Efni: Skipulag- og umhverfismat „Kringlusvæðisins“.

Á fundi skipulags- og samgönguráðs Reykjavíkur þann 1. apríl 2020 og borgarráðs 2. apríl 2020 var lögð fram skipulagslýsing Kanon arkiteka og VSÓ ráðgjafar, dags. 18. mars 2020, vegna skipulagsgerðar og umhverfismats „Kringlusvæðisins“ (hér eftir „**skipulagslýsingin**“). Umrædd lýsing var samþykkt til kynningar og umsagnar, sbr. 1. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, og var í kjölfarið birt auglýsing á heimasíðu Reykjavíkurborgar þar sem óskað var eftir ábendingum/umsögnum fyrir 20. maí 2020.

Til undirritaðs lögmanns hafa leitað Hús verslunarinnar sf., kt. 481075-0419 og Kringlan 7 (húsfélag), kt. 611019-1570, svo og þinglýstir eigendur fasteigna í Kringlunni 7 og óskað eftir því að lögð verði fram umsögn vegna umræddrar skipulagslýsingar; nánar tiltekið er um að ræða eftirtalda aðila: Fasteignafélagið Hýsill ehf., kt. 651096-2359, VR, kt. 690269-2019, Lífeyrissjóður verslunarmanna, kt. 430269-4459, Hið íslenska kraftaverkafélag ehf., kt. 440119-0180, Félag atvinnurekenda, kt. 530169-5459, Salon Veh ehf., kt. 530194-2729, og Gjögur hf., kt. 570169-0769, öll með lögheimili að Kringlunni 7 (Hús verslunarinnar), Reykjavík (hér eftir nefndir „**umbj. mínir**“).

Umbj. mínir hafa falið undirrituðum að gera athugasemdir við þessa skipulagslýsingu. Umbj. mínir gera alvarlegar athugasemdir við þá breytingu sem í henni felst enda telja þeir að það skipulag sem lýsingin gerir grein fyrir brjóti gegn rétti þeirra sem fasteignareigendum og haghöfum að Kringlunni 7, Reykjavík.

Rétt er að geta þess að í þessari umsögn verður vikið að aðkomu Reita fasteignafélags hf. við endurskoðun skipulags á Kringlusvæðinu. Almennt verður vísað til þessa félags sem „Reita“, en sú tilvísun tekur til Reita fasteignafélags hf., Reita skrifstofu ehf., Reita verslunar ehf., Reitir – þróun ehf., o.s.frv., en umrædd félög eru öll tengd eða hluti fyrirtækjasamstæðu Reita.

1. Almenn um skipulagslýsingu

Sú skipulagslýsing sem umsögn þessi varðar felur í sér grundvallarbreytingu á skipulagi hins svokallaða Kringlusvæðis, en óhætt er að fullyrða að hér er um að ræða eitt mikilvægasta skipulagssvæði höfuðborgarsvæðisins. Vísast í því sambandi til sérstakrar umfjöllunar um mikilvægi svæðisins í skipulagslýsingunni sjálfri.

Umbj. mínir eru lóðarhafar og/eða eiga fasteignir á lóðinni Kringlunni 7, en stærð hennar nemur 11.824 fermetrar, um 12% af heild skipulagssvæðisins. Á lóð umbj. minna er Hús verslunarinnar, en er það eitt kennileiti svæðisins, þ.m.t. tvær viðbyggingar við turn Húss verslunarinnar (nefndir „kálfar“ í skipulagslýsingu), svo og fjölmörg bílastæði. Umbj. mínir hafa því verulega hagsmuni af skipulagi Kringlusvæðisins, bæði hvað varðar sína lóð og skipulag svæðisins í heild.

Sú skipulagslýsing sem nú er kynnt felur í sér grundvallarbreytingu á hagsmunum umbj. minna og telja umbj. mínir að gengið sé freklega á hagsmuni þeirra með hinni framkomnu skipulagstillögu, sbr. nánar hér síðar.

2. Ekkert samráð haft við undirbúning og breytingu skipulags

Ekkert samráð hefur verið haft við umbj. mína við breytingu á skipulagi Kringlusvæðisins. Í þessu sambandi ber að geta þess að umbj. mínir hafa fylgst með fréttum og öðrum tilkynningum frá skipulagsyfirvöldum í tengslum við fyrirhugaða skipulagsvinnu. Eðli málsins samkvæmt varð umbj. mínum ljóst að sú vinna sem ráðist var í kynni að hafa áhrif á hagsmuni þeirra. Af þeim sökum óskuðu umbj. mínir á tímabilinu janúar 2019-maí 2019 ítrekað eftir fundi með skipulagsyfirvöldum en beiðnum um samráð var tekið fálega.

Vísast hér til bréfs þáverandi lögmanns umbj. minna, dags. 31. janúar 2019, þar sem gerð var grein fyrir áhyggjum þeirra varðandi tillögur að nýju rammaskipulagi fyrir Kringlusvæðið, en þá voru uppi hugmyndir að rífa hið minnsta 900 fermetra af Húsi verslunarinnar, auk þess sem engin bílastæði myndu fylgja húsinu. Með bréfi umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkurborgar, dags. 10. maí 2019, var vísað til þess að „eiginleg deiliskipulagsvinna“ væri ekki hafin. Ekki varð af frekara samráði.

3. Breytt skipulag mun skerða réttindi

Þegar sú skipulagslýsing sem mál þetta varðar er skoðuð nánar er ljóst að hið nýja skipulag – svo og þær framkvæmdir sem ráðist verður í – munu skerða réttindi umbj. minna verulega. Verður gerð grein fyrir helstu atriðum þeirrar skerðingar (ekki tæmandi umfjöllun):

Skerðing lóðar

- Samkvæmt framkominni skipulagslýsingu mun lóðin Kringlan 7 minnka verulega. Hús verslunarinnar er með lóðarleigusamning við Reykjavíkurborg til 2030. Í lóðarleigusamningnum er kveðið á um að Reykjavíkurborg geti fjarlægt húsið að leigutíma loknum og greitt fyrir það sannvirði hússins að mati dómkvadds matsmanns.
- Skipulagslýsingin gerir ráð fyrir gríðarlegu magni húsnæðis á þeim lóðarhluta sem Hús verslunarinnar hefur til umráða og felur þetta í sér skerðingu lóðar og mikil önnur áhrif á Hús verslunarinnar og starfsemi þar innanhúss, sbr. hér síðar.
- Skipulagslýsingin gerir ráð fyrir miklu almannarými á lóð Húss verslunarinnar. Þannig er skipulagt hús á torgi milli Húss verslunarinnar og Sjóvárhússins, Kringlunni 5, ofan á bílastæðahús Húss verslunarinnar. Engar upplýsingar liggja fyrir um burðarþol, fráveitumál, rask á bílastæðahúsi og fyrirhugað rask að öðru leyti á nánasta umhverfi. Verður að telja að sérstök þörf sé á því enda fyrirbyggjandi að mikið af lögnum er á svæðinu, m.a. stofnæðar fráveitu, vatnsveitu og rafstrengur. Auk þessa er gert ráð fyrir Kringlutorgi og götu í næsta nágrenni við Hús verslunarinnar, en ekkert liggur fyrir um hver muni bera ábyrgð á því rými.
- Bílastæði Húss verslunarinnar fara undir byggingar skv. skipulagslýsingunni. Bílastæðahús á að vera undir svæðinu en ekki ljóst og með öllu óútskýrt hvernig eigi að tryggja Húsi verslunarinnar bílastæði í stað þeirra sem hverfa og aðgengi að bílageymslu hússins.
- Mikið rask verður á svæðinu á meðan framkvæmdum stendur með tilheyrandi truflunum og raski og truflun á starfsemi fyrirtækja í húsinu.
- Ekki verður unnt að nota auglýsingaskilti á lóðinni að Kringlunni 7, en sala auglýsinga á umræddu auglýsingaskilti skapar umtalsverðar tekjur.

Áhrif á 0. hæð Húss verslunarinnar

- Þessi hæð, svokölluð 0. hæð, verður „neðanjarðar“ eða fellur undir yfirbyggð svæði. Þessi hæð hýsir atvinnustarfsemi og er hluti hennar í útleigu á vegum eins umbj. minna, Kringlunnar 7, húsfélags. Þetta húsnæði mun verða ónothæft til núverandi starfsemi ef skipulagið verður að veruleika, með tilheyrandi fjárhagstjóni fyrir þessi fyrirtæki og eigendur húsnæðisins. Þessir aðilar munu ekki geta nýtt húsnæði sér til tekjuöflunar í óbreyttri mynd.

- Rétt er að tiltaka sérstaklega hér að eftirtalin starfsemi er á 0. hæð hússins sem mun verða fyrir áhrifum af breyttu skipulagi:
 - Fjallakofinn – verslun (eigandi: Kringlan 7, húsfélag)
 - Fjallakofinn – skrifstofur (eigandi: Kringlan 7, húsfélag)
 - Snýrtimiðstöðin (eigandi: Kringlan 7, húsfélag)
 - Salon Veh (eigandi: Salon Veh ehf.)
 - Bleksmiðjan (eigandi: Reitir)
- Samkvæmt skipulagslýsingunni á að fjarlægja kálfa frá Húsi verslunarinnar, annar í eigu Reita verslunar ehf. og hinn í eigu VR. Skipulagshugmyndirnar eru ekki unnar í samvinnu við VR eða nokkurn annan eiganda í húsinu og er hér gróflega gengið á rétt eigenda Húss verslunarinnar. Nái skipulagshugmyndir fram að ganga, sem umbj. mínir eru andsnúnir, mun það hafa áhrif á hagsmuni allra húseigenda, sbr. nánar hér síðar.
- Rétt er að gera sérstaka grein fyrir áhrifum á starfsemi VR, en umrætt félag hefur verið í húsinu frá því það opnaði og er starfsemi félagsins mjög tengd Húsi verslunarinnar eðli málsins samkvæmt. Þannig hefur VR starfsemi á fleiri en einum stað í húsinu, einn hluti starfseminnar er í öðrum kálfinum, en annar hluti í háhýsinu sjálfu. Gangi hugmyndir Reykjavíkurborgar (og Reita) eftir mun það leiða til niðurrifs á starfsemi VR að hluta. Ljóst má vera að taka verður þann kálf, sem nú hýsir að hluta starfsemi VR, eignarnámi. Gera má ráð fyrir að áhrif á starfsemi VR verði svo mikil að nauðsynlegt verði að skoða sérstaklega hvort ekki þurfi að taka aðra hluta hússins eignarnámi, enda ber að líta svo á að starfsemi VR sé ein órjúfanlega heild í þessu sambandi. Má því gera ráð fyrir því að tjónið verði meira en sem nemur starfsemi félagsins í öðrum kálfi hússins.

Áhrif á efri hæðir Húss verslunarinnar

- Þess er fyrr getið að Hús verslunarinnar er eitt kennileiti Kringlusvæðisins. Einn af stórum kostum hússins er mikið og fallett útsýni yfir borgina. Skipulagslýsingin gerir ráð fyrir gríðarlega miklu byggingarmagni í kringum húsið. Af þessum sökum mun útsýni frá húsinu versna verulega á neðri hæðum hússins og skerðast á efri hæðum.
- Auk þessa kunna skuggamyndanir vegna nærliggjandi nýbygginga að hafa umtalsverð áhrif á neðri hæðum auk þess sem þétting byggðar getur aukið vindhviður og haft ýmis önnur áhrif. Allt þetta mun rýra verðgildi einstakra hluta Húss verslunarinnar.

Samkvæmt framansögðu mun hið nýja skipulag Kringlusvæðisins, sem skipulagslýsingin gerir grein fyrir, hafa gríðarlega mikil áhrif á lóð umbj. minna að Kringlunni 7, svo ekki sé minnst á áhrif á þá atvinnustarfsemi og starfsemi félagasamtaka sem fram fer í húsinu.

Þegar áhrif skipulagslýsingarinnar eru metin heildstætt er ljóst að annar haghafi á svæðinu, Reitir, verður fyrir mun minni skerðingu – á lóðum Reita eru skipulagðar mikilvægar breytingar og viðbætur sem munu skapa honum sem haghafa á svæðinu gríðarmikil verðmæti. Þannig er ekki gert ráð fyrir miklum almannarýmum á lóðum Reita að Kringlunni 1 (Morgunblaðsreitur) og Kringlunni 5 (Sjóváhúsið), heldur er almannarýmum haldið að húsnæði umbj. minna. Er ekki sjálfgefið að slík nýting lóðar umbj. minna sé hagkvæmust eða þjóni hagsmunum svæðisins betur, enda var t.d. í tillögu 5 í hugmyndasamkeppni um framtíðaruppbyggingu Kringlusvæðisins gert ráð fyrir því að almannarými yrðu staðsett á lóð Kringlunnar 1 (Morgunblaðsreitur).

Vekur athygli í þessu sambandi þegar mismunandi tillögur í hugmyndasamkeppninni eru bornar saman hversu mikill munur er á stöðu umbj. minna annars vegar og Reita ehf. hins vegar að þessu leyti. Hallar þar verulega á hagsmuni umbj. minna og telja umbj. mínir nauðsynlegt að taka hlut Reita til nánari skoðunar af þeim sökum.

4. Samstarf Reykjavíkurborgar og Reita

4.1. Náið samstarf við Reiti frá upphafi

Umbj. mínir vilja vekja sérstaka athygli á því að sú skipulagslýsingin sem nú er kynnt er afrakstur áralangs samstarfs Reykjavíkurborgar við einn haghafann á svæðinu, Reiti. Vísast í þessu sambandi til lýsingarinnar sjálfrar um aðdragandann að breytingu á deiliskipulaginu:

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

Aðkoma Reita hefur verið mikil á öllum stigum, hvort sem um hefur verið að ræða aðkomu Reita fasteignafélags hf. eða annarra tengdra félaga. Árið 2016 var skipaður vinnuhópur um breytt skipulag og þróun Kringlusvæðisins, en í honum áttu sæti fulltrúar Reykjavíkurborgar og Reita.

Í samkeppnislýsingu skipulagsfulltrúa Reykjavíkurborgar frá apríl 2017 var tiltekið sérstaklega fram að ekki var gert ráð fyrir að allar núverandi byggingar á svæðinu stæðu í nýju skipulagi og að frumkvæði að uppbyggingu hafi komið frá Reitum:

„**Frumkvæðið hefur komið frá Reitum** sem eru stærsti einstaki handhafi fasteigna og lóða á svæðinu. Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 bendir til að góður samhljómur sé milli **vætinga Reita** um uppbyggingu á Kringlusvæðisins og **opinberrar stefnu** borgarinnar...” [áh.br. undirritaðs]

Þá segir í þeirri skipulagstillögu sem umsögn þessi varðar:

„Um miðbik ársins 2017 efndi Reykjavíkurborg í samstarfi við Arkitektafélag Íslands og Reiti til hugmyndasamkeppni um framtíðaruppbyggingu Kringlusvæðisins, sem yrði hlekkur í því að þróa deiliskipulag fyrir svæðið. Góður samhljómur var milli **vætinga Reita og stefnu Reykjavíkurborgar** um að þróa svæðið og efla það sem eitt mikilvægasta verslunar- og athafnasvæði borgarinnar og gott íbúðarhúsnæði.” [áh.br. undirritaðs]

Í fréttatilkynningu frá 8. nóvember 2017 á heimasíðu Reita, sem veitir upplýsingar um sögu skipulagsvinnunnar, kemur m.a. fram að í dómnefnd hugmyndasamkeppninnar hafi verið Hjálmar Sveinsson, formaður umhverfis- og skipulagsráðs Reykjavíkur (formaður nefndarinnar), Ágústa Sveinbjörnsdóttir f.h. umhverfis- og skipulagssviðs, Áslaug Friðriksdóttir f.h. umhverfis- og skipulagsráðs, Friðjón Sigurðarson f.h. Reita, Freyr Frostason, arkitekt, f.h. Reita, Gunnar Örn Sigurðsson og Hildigunnur Sverrisdóttir, bæði f.h. fagfélaga Arkitektafélags Íslands. Af þessu er ljóst að Reitir áttu tvo fulltrúa í dómnefnd hugmyndasamkeppninnar.

Úrslit nefndrar hugmyndasamkeppni lágu fyrir í nóvember sama ár. Tillaga eins fyrirtækis, Kanon arkitekta, varð þar fyrir valinu en eftir að niðurstöður samkeppninnar lágu fyrir var Kanon arkiteknum falið að vinna að þróun skipulags fyrir svæðið á grunni verðlaunatillögunnar „í samráði og samstarfi við Reykjavíkurborg og Reiti, ásamt samstarfsaðilum þeirra.” Um framhald málsins segi svo í skipulagslýsingunni:

„Þann 17. janúar 2018 var undirrituð **viljayfirlýsing milli Reita og Reykjavíkurborgar** um uppbyggingu á Kringlusvæði og í kjölfar þess var unnið rammaskipulag fyrir Kringlusvæðið sem samþykkt var í umhverfis- og skipulagsráði og borgarráði í júní 2018.” [áh.br. undirritaðs]

Þegar viljayfirlýsingin sjálf er skoðuð nánar er ljóst að Reitir nutu einstakrar stöðu í verkefninu. Þannig var m.a. gert ráð fyrir því að Reykjavíkurborg og Reitir ynnu saman að eftirfarandi þáttum skipulagsvinnunnar:

- nýju rammaskipulagi og gerð tillögu að áfangaskiptingu uppbyggingar;
- skipulagslýsingu fyrir svæðið til framlagningar fyrir umhverfis- og skipulagsráð;

- breyta gildandi skipulagsáætlunum er varða lóð Reita og eftir atvikum stofna nýjar lóðir á grundvelli nýs skipulags;
- rýna valkosti við mögulegar sviðsmyndir uppbyggingar á svæðinu m.t.t. lóðamarka og byggingarheimilda.

Rétt er að geta þess að umbj. mínir hafa á engum tímapunkti fengið slíka aðkomu að verkefninu, eins og reyndar sést af þeirri skipulagslýsingu sem nú er kynnt af hálfu skipulagsyfirvalda. Umbj. mínir reyndu ítrekað að fá fund með skipulagsyfirvöldum en því erindi var tekið fálega, sbr. og fyrri umfjöllun.

4.2. Samvinna og samstarf felur í sér ólögmeta ívilnun

Af framangreindu er ljóst að fullkominn aðstöðumunur hefur verið til staðar hvað varðar stöðu umbj. minna annars vegar og Reita hins vegar við skipulagningu Kringlusvæðisins. Er staða Reita einstök að þessu leyti – enginn aðili hefur notið sambærilegrar stöðu.

Umbj. mínir telja að hið nána samvinna og samstarf Reykjavíkurborgar sem skipulagsvalds og Reita sem eins stærsta eiganda fasteigna á svæðinu skapi ívilnun í skilningi 61. gr. EES-samningsins sem er ósamrýmanleg framkvæmd samningsins. Í þessu sambandi telja umbj. mínir að þessi ívilnun kunni að leiða til þess á síðari stigum að Reitum verði gert að endurgreiða þá ívilnun sem hér um ræðir enda hvílir skýr skylda að lögum af hálfu ríkis og sveitarfélaga að krefjast endurgreiðslu slíkrar ívilnunar.

5. Áskilnaður um frekari sjónarmið

Áskilinn er réttur til að koma frekari sjónarmiðum að á síðari stigum. Þá er og áskilinn réttur til að skjóta einstökum ákvörðun um skipulag til kærunefndar umhverfis- og auðlindamála, sbr. 52. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og eftir atvikum að leita til dómstóla á síðari stigum. Auk framangreinds er áskilinn réttur til að krefjast skaðabóta vegna þess tjóns sem af breytingu skipulags kann að valda honum, sbr. 51. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

6. Andstaða við skipulagslýsingu

Umbj. minn leggst, með vísan til framangreindra sjónarmiða, gegn skipulagslýsingu fyrir Kringlusvæðið. Auk þessa telur umbj. minn að áralöng samvinna skipulagsyfirvalda og eins haghafa á Kringlusvæðinu – sem birtist með afdráttarlausum hætti í skipulagslýsingunni sjálfri – fela í sér svo mikla ívilnun að brot gegn 61. gr. EES-samningsins liggi fyrir.

Af þessum sökum ber að hafna breytingu skipulags fyrir Kringlusvæðið í núverandi mynd. Umbj. mínir áskilja sér allan rétt í því sambandi. Þá er óskað eftir samninga-
viðræðum við skipulagsyfirvöld þannig að unnt sé að koma í veg fyrir ólögsmæta
skerðingu á hagsmunum umbj. minna.

Virðingarfyllst,



Finnur Magnússon, lögmaður

Reykjavík 20. maí 2020

Ábendingar um fyrirhugað deiliskipulag Kringlusvæðis

Með vísan til kynningar á fyrirhugaðri breytingu deiliskipulags Kringlusvæðisins og fyrirbyggjandi skipulagslýsingu viljum við koma á framfæri ábendingum með von um að tekið verði tillit hagsmuna íbúa í grennd við skipulagssvæðið.

Við teljum mikilvægt að hæð bygginga á ystu mörkum skipulagssvæðisins verði stillt í hóf til þess að takmarka skuggavarp á nærliggjandi byggð. Augljóst er að áform um allt að sjö hæða byggingar á suðvesturhorni skipulagssvæðisins hindra að sólargeislar nái að húsum í Stigahlíð snemmmorguns og fram eftir morgni flesta daga.

Einnig teljum við mikilvægt að hljóðvist alls svæðisins verði metin í fyrirhugaðri skipulagsvinnu, s.s. áhrif endurvarps hljóðs af nýjum byggingum á núverandi byggð. Mikilvægt er að rýra ekki áhrif þeirra ráðstafana sem gerðar hafa verið til að bæta hljóðvist í Stigahlíð með hljóðvegg meðfram Kringlumýrarbraut.

Til viðbótar við ofangreint teljum við að fyrri athugasemdir íbúa í Stigahlíð við breytingu á deiliskipulagi Kringlumýrarbrautar milli Bústaðavegar og Miklubrautar árið 2017 eigi enn við. Mikilvægt er að öryggi gangandi og hjólandi vegfarenda sem þvera Kringlumýrarbraut á gangbrautum verði bætt, að dregið verði úr umferðarhraða á Kringlumýrarbraut og að akreinum á Kringlumýrarbraut verði ekki fjölgað frá því sem nú er. Meginefni fyrri umsagnar, sem við og aðrir íbúar hverfisins komum á framfæri þá, á ennþá við og fylgir með sem ábending um fyrirhugað deiliskipulag Kringlusvæðis.

Jón Ævar Pálmason og
Þórhildur Kristinsdóttir
Stigahlíð 55

Reykjavík 18. apríl 2017

Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar,
b.t. skipulagsfulltrúa,

Efni: Vegna tillögu að deiliskipulagi fyrir Kringlumýrarbraut frá Miklubraut að Bústaðavegi

Við undirrituð höfum kynnt okkur tillögu að deiliskipulagi fyrir Kringlumýrarbraut frá Miklubraut að Bústaðavegi, sem kynnt er á vef Reykjavíkurborgar¹ og viljum koma á framfæri athugasemdum með von um að tekið verði tillit til hagsmuna íbúa hverfisins. Íbúar fara fram á að

- öryggi gangandi vegfarenda sem fara yfir Kringlumýrarbraut á gangbrautum verði bætt,
- akreinum á Kringlumýrarbraut verði ekki fjölgað frá því sem nú er,
- stuðlað verði að lægri umferðarhraða á Kringlumýrarbraut og
- hljóðveggir verði staðsettir nær akbraut til þess að bæta hljóðvist í íbúahverfi og á stígum.

Sjónarmið íbúa um ofantalin áhersluatriði eru rakin hér fyrir neðan.

Ástæða er til þess að geta þess að sum atriði í deiliskipulagstillögunni ganga gegn eða eru í ósamræmi við ákvæði gildandi aðalskipulags fyrir Reykjavík. Samkvæmt skipulagslögum skal vera innbyrðis samræmi í gildandi skipulagsáætlunum og að aðalskipulag telst rétt hærra deiliskipulagi samkvæmt lögnum.

Öryggi gangandi og hjólandi vegfarenda

Öryggi gangandi vegfarenda yfir Kringlumýrarbraut hrakar með tillögu að nýju deiliskipulagi frá því sem nú er vegna þess að gangbrautir munu ná yfir fleiri akbrautir. Ekki er gert ráð fyrir göngubrú, sem skv. aðalskipulagi Reykjavíkur er staðsett miðja veginni milli Miklubrautar og Hamrahlíðar.

Samkvæmt tillögunni munu gangbrautir yfir Kringlumýrarbraut við Hamrahlíð spanna fjórar akreinar í hvora átt, samtals 8 akreinar. Til móts við Listabraut munu gangbrautir ná yfir fimm akreinar á suðurleið, fjórar til norðurs auk beygjuakreinar frá Listabraut, samtals 10 akreinar verði tillagan staðfest.

Það er augljóst að fleiri akbrautir leiða til lengri gangbrauta yfir Kringlumýrarbrautina, sem setur gangandi vegfarendur í aukna hættu. Þar sem gangbraut nær yfir þrjár eða fleiri akreinar eykst hættan á því að aðrar bifreiðar byrgi sýn á umferðarljósum svo að ökumenn virði ekki rautt stöðvunarljós þegar gönguljós loga. Endurtekin tilfelli þar sem ekið hefur verið á gangandi vegfarendur undirstrika að afar brýnt er að bæta öryggi á þessum gangbrautum.

Íbúar fara fram á að tillaga að deiliskipulagi verði tekin til endurskoðunar með það að markmiði að bæta öryggi gangandi og hjólandi vegfarenda yfir og við Kringlumýrarbraut.

Umferðarhraði

Á Kringlumýrarbraut sunnan Bústaðavegar er skilgreindur hámarkshraði 80 km/klst en á skipulagssvæðinu norðan Bústaðavegar er leyfilegur hámarkshraði 60 km/klst, sem fáir ökumenn virða að jafnaði. Með aðgerðum í skipulagi væri hægt að stuðla að því að fleiri ökumenn aki á löglegum hraða.

Fækkun akbrauta fyrir venjulega umferð gæti verið liður í að stuðla að lægri umferðarhraða án þess að það rýri afkastagetu brautarinnar. Það sýnir sig að bílar á innstu akrein (lengst til vinstri) á suðurleið taka gjarnan hratt af stað frá ljósum við Hamrahlíð til þess að ná fram fyrir bíla áður en að Listabraut er komið þar sem akbrautum fækkar í tvær. Þessi hraðakstur eykur ekki afköst brautarinnar en veldur auknum hávaða, sem ástæða er að sporna gegn.

Á norðurleið virða fáir ökumenn lækkun hámarkshraða úr 80 í 60 km/klst þegar komið er undir brú við Bústaðaveg. Breiðari akbraut ýtir undir tilfinningu ökumanna um að þeir séu staddir á hraðbraut svo að þeir virða síður hraðatakmarkanir.

Íbúar fara fram á að tillaga að deiliskipulagi verði tekin til endurskoðunar til þess að stuðla að breytingum, sem sporna við akstri yfir hámarkshraða á Kringlumýrarbraut.

Breikkun akbrautar

Það er ágætur ásetningur að stuðla að greiðari leið strætisvagna með forgangsakreinum en það á ekki að kalla á breikkun akbrautar með því að skerða græn svæði eins og oft hefur verið gert við sambærilegar framkvæmdir. Deiliskipulagssvæðið er þröngt og rúmar ekki meira magn undir umferðarmannvirki ætluð bifreiðum. Samkvæmt tillögunni mun breikkun akbrautar til suðurs taka pláss, sem nú er gróið grasi á milli Kringlumýrarbrautar og Stigahlíðar. Á norðurleið er viðbótin einnig að mestu á kostnað grænna svæða milli brautarinnar og aðliggjandi lóða.

Í gildandi aðalskipulagi er Kringlumýrarbraut á milli Hamrahlíðar og Listabrautar skilgreind sem borgargata, sem ætlað er að þróast sem fjölbreytilegt almenningsrými til framtíðar. Samkvæmt aðalskipulagi eru borgargötur lykilgötur hvers hverfis sem skulu njóta forgangs við endurhönnun og fegrun sem almenningsrými og vera götur fyrir alla ferðamáta.

Beggja vegna brautarinnar eru stórir framhaldsskólar, verslunarmiðstöð og aðrir stórir vinnustaðir, auk íbúabyggðar. Augljóst er að breikkun Kringlumýrarbrautar er andstæð markmiðum aðalskipulags um þróun borgargatna.

Heppilegra væri að gera ystu akreinar núverandi akbrauta að forgangsakreinum, bæði á suður- og norðurleið. Með því móti væri öryggi gangandi vegfarenda ekki skert eins og rakið var hér að framan. Til þess að takmarka ekki afkastagetu vegarins til suðurs þyrfti að bæta við nýrri akrein fyrir almenna umferð á miðeyju sunnan Listabrautar, u.þ.b. jafn langt og fyrirhuguð forgangsakrein strætisvagna næði. Á norðurleið eru safnsvæði bifreiða næst Miklubraut nægjanlega stór til þess að rúma hvort eð er alla þá bíla sem komast yfir gatnamótin í hverri lotu, sem ljósín loga.

Á vettvangi Reykjavíkurborgar og annarra sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu er nú unnið að skipulagningu landnýtingar og akbrauta fyrirhugaðrar Borgarlínu, sem ætlað er að efla almenningssamgöngur á næstu árum og áratugum. Í þeirri vinnu er gert ráð fyrir fleiri samgönguásum sem tengja höfuðborgarsvæðið frá norðri til suðurs. Samkvæmt fyrstu drögum er t.a.m. gert ráð fyrir tengingu frá Vatnsmýrinni yfir í Kársnes, sem léttu myndi álagi á Kringlumýrarbraut á annatímum.

Fyrirhuguð breikkun akbrautar þrengir um of að hjóla- og göngustígum, sem lagðir verða vestan Kringlumýrarbrautar. Fyrir vikið þarf að leggja stígana samhliða, sem er andstætt markmiðum um vistvænni samgöngur skv. aðalskipulagi um aðskilnað göngu- og hjólastíga. Í því ljósi er óráðlegt að leggja drög að enn frekari breikkun Kringlumýrarbrautar þótt það kunni að léttu álag fyrir almenna bílaumferð tímabundið. Það yrði kostnað annarrar umferðar til skemmri og lengri tíma.

Samkvæmt vegalögum setur Vegagerðin, sem er veghaldari þjóðvega í þéttbýli, fram kröfur sem lúta að afkastagetu og umferðaröryggi fyrir þá sem aka Kringlumýrarbraut. Það þarf að liggja fyrir út frá hvaða forsendum öryggi annarra vegfarenda við og yfir brautina er metið og tryggja að breytingar rýri ekki aðstöðu og öryggi þeirra. Takmörk eru fyrir því hversu langt er hægt að seilast í breikkun akbrautar og ef veghaldari telur fækkun akreina fyrir almenna

bílaumferð ekki fullnægja kröfum um öryggi og afköst verður að leita annarra leiða en að breikka akbrautir.

Íbúar fara fram á að tillaga að deiliskipulagi verði tekin til endurskoðunar svo að akreinum á Kringlumýrarbraut verði ekki fjölgað frá því sem nú er. Með því væri svo unnt að skilja að göngu- og hjólastíga. Fylgt verði markmiðum aðalskipulags um skilgreindar borgargötur.

Hljóðveggir

Það myndi tryggja betri hljóðvist í hverfinu og á göngu- og hjólastígum ef hljóðveggir væru staðsettir næst akbrautinni. Samkvæmt tillögu að deiliskipulagi eru hljóðveggir staðsettir milli göngu- og hjólastíga annars vegar og trjáðbeðs meðfram Stigahlíð hins vegar.

Þá gerir tillagan ráð fyrir að hljóðveggur endi til móts við efstu lóðir til suðurs. Til þess að tryggja betri hljóðvist í húsum og á lóðum næst lóð Veðurstofunnar þurfa hljóðveggir einnig að ná upp fyrir efstu lóðir eða krækja fyrir hornið á þeim

Íbúar fara fram á að tillaga að deiliskipulagi verði tekin til endurskoðunar og legu hljóðveggja breytt til þess að tryggja betri hljóðvist í íbúðarhverfi og á stígum.

ENDURSENT MEÐ ÁBENDINGUM UM
SKIPULAGSLÝSINGU KRINGLUSVÆÐIS 20.5.2020

Erindi vegna tillögu að deiluskipulagi fyrir Kringlumýrarbraut frá Miklubraut að Bústaðavegi

Nafn

Heimilisfang

Netfang

Símanúmer

Nafn

Heimilisfang

Netfang

Símanúmer

Nafn

Heimilisfang

Netfang

Símanúmer

Nafn

Heimilisfang

Netfang

Símanúmer

Nafn

Heimilisfang

Netfang

Símanúmer

Nafn

Heimilisfang

Netfang

Símanúmer

USK Skipulag

Frá: Margrét M Norðdahl
Sent: miðvikudagur, 20. maí 2020 18:13
Til: USK Skipulag
Efni: Kringlan - breyting á deiliskipulagi - vinsamlega staðfestið móttöku

Reykjavík 20.05.2020

Með vísan til kynningar á fyrirhugaðri breytingu deiliskipulags Kringlusvæðisins viljum við í Íbúaráði Miðborgar og Hlíða koma á framfæri eftirfarandi ábendingum með von um að tekið verði tillit hagsmuna íbúa í grennd við skipulagssvæðið.

- Íbúar í Stigahlíð hafa áhyggjur af skuggavarpi frá fyrirhuguðum byggingum á Kringlureit 1 (þar sem nú stendur gamla prentsmiðja MBL og skrifstofuhús Umboðsmanns skuldara). Íbúar vilja að fyrirhuguð 7 hæða bygging verði lækkuð til að samsama sig betur þeirri lágreistu byggð sem er í Hlíðahverfi og minnka skuggavarp á heimili sín. Einnig óska íbúar þess að gerðar verði ráðstafanir svo að hljóðmengun og vindar aukist ekki.
- Mikilvægt er að aðgengi fyrir fólk með ólíka færni sé tryggt í öllum framkvæmdum svæðisins og óskar íbúaráðið eftir því að algild hönnun verði eitt af leiðarljósum í framkvæmdinni.
- Um er að ræða spennandi framkvæmd og nútímaleg nálgun í hönnun á almannarýmum. Víða erlendis er hugað að ólíkri notkun t.a.m. þegar kemur að því að hægt sé að nýta svæði í ólíkum tilgangi og gert ráð tam. fyrir jaðarsporti eins og parkour, hjólabrettum og hjólasporti í hönnun á almanna rýmum og óskar íbúaráðið eftir að hugað verði á því á ákveðnu svæði/svæðum innan svæðisins.
- Einnig bendir íbúaráðið á mikilvægi þess að hugsa leiksvæði fyrir börn inn á öll svæði í borginni mikilvægt er að það sé gert ráð fyrir því líka á þessu svæði.
- Íbúaráðið hvetur til samstarfs við listafólk þegar almannarými líkt og þarna eru hönnuð eða þeim breytt. Tam. við hönnun á torgum og leiksvæðum og að listaverk séu partur af almenningsskýminu.
- Huga má sérstaklega að öruggum og aðgengilegum tengingum gangandi og hjólandi umferðar á milli Kringlusvæðis og Hlíðanna í framkvæmdinni.

Virðingarfyllst
Íbúaráð Miðborgar og Hlíða.

Reglur um trúnað í tölvupóstsamskiptum: <http://www.reykjavik.is/trunadur>

Leiddu hugann að umhverfinu áður en þú prentar út þennan tölvupóst. Prentaðu á báðar hliðar í svarthvítu ef nauðsyn krefur.

USK Skipulag

Frá: Maria Hjaltalin <mariahjaltalin@hotmail.com>
Sent: miðvikudagur, 20. maí 2020 22:57
Til: USK Skipulag
Efni: Kringlan

Gott kvöld

Þessi sama ályktun er send núna frá íbúasamtökum 3. hverfis vegna athugasemda við skipulag Kringlusvæðisins.

Ályktun frá sameiginlegum fundi stjórna íbúasamtaka miðborgar Reykjavíkur, íbúasamtökum Vesturbæjar og íbúasamtökum 3. hverfis haldinn 3. mars 2020.

Borgaryfirvöld hafa gengið of langt í þéttingu byggðar í ofangreindum hverfum. Enda þótt þétting byggðar sé almennt af hinu góða er nú svo komið að á vissum svæðum er hreinlega um ofþéttingu að ræða. Á tyllidögum leggja borgaryfirvöld áherslu á að þéttingin eigi fyrst og fremst að vera á eldri atvinnulóðum og öðrum vannýttum svæðum. Í reynd hefur hins vegar óhikað verið gengið á græn svæði borgarinnar sem eru nú þegar af skornum skammti. Rífja má upp að erlend úttekt frá 2018 leiddi í ljós að Reykjavík var þá í 37. sæti af 50 borgum heims þegar hlutfall grænna svæða innan raunverulegra borgarmarka var skoðað þar sem aðeins 18% borgarlandsins taldist grænt svæði, samanborið við tæp 57% í Prag sem trónði efst á listanum. Og ekki hefur ástandið batnað síðan þá.

Á sama tíma og gengið er um of á græn svæði borgarinnar sýna rannsóknir að í borgarlandslagi eru slík svæði mjög mikilvæg vegna almennrar lýðheilsu. Meðan endurtekið er þrengt að skólalóðum og þar með útivistarsvæðum skólabarna í borginni er enn mikilvægara en ella að standa vörð um þau grænu svæði í nágrenni skólalóða sem eftir eru í stað þess að skipuleggja þau undir sífellt þéttari byggð.

Fundurinn hefur verulegar áhyggjur af því samráðsleysi við íbúa sem birtist endurtekið í deiliskipulagsvinnu borgarinnar. Alltof oft ber málsmeðferð deiliskipulagsbreytinga þess merkis að vera eingöngu formlegs eðlis þar sem íbúum gefst í reynd ekki tækifæri til að hafa raunveruleg áhrif. Réttur til athugasemda er lítils virði ef einungis er tekið mark á athugasemdum frá opinberum aðilum en látið hjá líða að taka mark á athugasemdum íbúa.

Fundurinn skorar á borgaryfirvöld að íhuga alvarlega og með gagnrýnum huga gildandi stefnu um þéttingu byggðar. Jafnframt er minnt á að þessi yfirvöld starfa í umboði borgarbúa og enginn þekkir nærumhverfi sitt betur en íbúarnir sjálfir.

F.h. íbúasamtaka 3. hverfis
María Hjaltalín formaður



Reykjavík, 22. maí 2020

Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar
Borgartún 12 – 14
105 Reykjavík

Efni: Kringlusvæðið. Umsögn Veitna um verkefnalýsingu og umhverfismat vegna breytinga á deiliskipulagi.

Veitur ohf. hafa fengið tillögu að lýsingu vegna breytinga á deiliskipulagi Kringlureits til umsagnar.

Skipulagið felur í sér endurbyggingu á Kringlusvæðinu skv. verðlaunatillögu Kanon arkitekta. Viljayfirlýsing Reita og Reykjavíkurborgar um uppbyggingu Kringlureits var undirrituð 17.1.2018.

Rammaskipulag fyrir Kringlusvæðið var samþykkt í borgarráði í júní 2018. Í því eru sett fram markmið og megináherslur fyrir framtíðaruppbyggingu svæðisins, þ.á.m. stækkun atvinnuhúsnæðis um 60.000 m² og íbúðarhúsnæðis um 100.000 m² (um 1000 nýjar íbúðir). Þessi tölulegu markmið eru lögð til grundvallar breytingu á deiliskipulagi Kringlusvæðisins.

Núverandi veitukerfi á Kringlusvæðinu

Veitur vekja athygli á því að á svæðinu eru til staðar lagnir sem eru hluti af stofnlagnakerfi Veitna, þ.e. hitaveita, vatnsveita, rafmagn og fráveita. Innan skipulagssvæðisins eru einnig dreifilagnir og heimlagnir og þarf að taka tillit til þeirra í skipulagi svo að þær geti áfram þjónað núverandi og nýjum byggingum. Þar sem breytingar verða á lóðarmörkum í nýju skipulagi, svo að lagnir sem nú liggja á borgarlandi lenda innan lóðar, verður sett kvöð um lagnaleiðir.

Kostnaður við færslu lagna vegna breytinga í skipulagi greiðist samkvæmt samkomulagi Veitna og Reykjavíkurborgar um kostnaðarskiptingu vegna breytinga á deiliskipulagi.

Ekki hefur verið ákveðið hvort stofnuð verður ein lóð á uppbyggingarreitnum eða hvort lóðirnar verða fleiri. *Veitur benda á að það hefur umtalsverða þýðingu varðandi tengingar við lagnakerfi hvor leiðin verður valin.*

Lagnir meðfram Miklubraut og í vestari Kringlugötu

Tvö svæði hafa verið skoðuð sérstaklega m.t.t. áhrifa tillögunnar og mögulegra lausna:

Stofnlagnir meðfram Miklubraut

Stofnlagnir fráveitu (800 - 1200 mm), vatnsveitu (800 mm) og 132 kV rafstrengur liggja sunnan Miklubrautar. Enn fremur liggja tvær 300 mm hitaveitulagnir með Miklubrautinni. Samkvæmt rammaskipulaginu munu byggingarreitirnir ná yfir lagnastæði hitaveitu, vatnsveitu og fráveitu.

Á austasta hluta svæðisins meðfram Miklubraut er mögulegt að færa lagnir þannig að þær liggi til hliðar og sunnan við 132 kV háspennustrenginn. Þar sem um er að ræða stórar stofnlagnir í öllum veitum er heildarbreidd lagnabeltisins a.m.k. 15 m. Engar byggingar geta verið innan þessa svæðis auk þess sem ekki má ankera þil inn á helgunarsvæði lagna né grafa grunna inn fyrir þetta svæði. *Ljóst er að til þess að lagnabeltið komist fyrir þá þarf að breyta afmörkun byggingarreits við Miklubraut.*





Á vestari hluta svæðisins eru undirgöng undir Miklubraut og samkvæmt upplýsingum frá ráðgjöfum uppbyggingaraðila eiga undirgöngin að halda sér í núverandi myndi þangað til Miklubraut verður sett í stokk. Til að tryggja rennsli, liggja vatnsveitu- og fráveitulagnir í sveig til að komast framhjá undirgöngunum. Enn fremur liggur 132 kV háspennustrengur sunnan Miklubrautar og tekur sveigju til suðurs og þverar Miklubraut. *Ljóst er að ekki er mögulegt að byggja út í mörk byggingarreita J, K og L meðfram Miklubraut.*

Lagnir undir vestari Kringlugötu

Vestari Kringlugata er mikilvæg lagnaleið fyrir kerfi Veitna. 1000 mm stofnlögn fráveitu, 250 mm blandlögn, tvær 250 mm hitaveitulagnir, 250 mm kaldavatnslögn og 11 kV háspennustrengur eru í götunni

Mögulegt er að endurleggja stofnlagnir fráveitu (1000 mm) og dreifilagnir hitaveitu (250 mm) í eystri Kringlugötu. Ef lagnirnar verða færðar í eystri Kringlugötu mun öll gatan vera undir við framkvæmdir og þarf þá að huga að aðkomu íbúa á svæðinu á meðan. Áætla má að framkvæmdir vegna þessarar færslu taki um tvö ár.

Aðrar lagnir í vestari Kringlugötu, þ.e. blandlögn fráveitu, dreifilagnir heits og kalds vatns og háspennustrengur tengja byggingar, þ.á m. Hús verslunarinnar, Kringluna og Borgarleikhús, við kerfi Veitna. *Miðað við fyrirliggjandi tillögur er ekki mögulegt fyrir Veitur að sinna skyldum sínum um rekstur dreifikerfis vatnsveitu kalds og heits vatns, rafmagns og fráveitu þar sem þær liggja undir götu/gólfu bílajakjallara í s.k. Kringlustétt.*

Veitur leggja áherslu á mikilvægi þess að leyst verði úr veitumálum áður en lengra er haldið svo að hönnun svæðisins geri það mögulegt að reka lagnir á svæðinu.

Hólmfríður Bjarnadóttir

Umhverfis- og skipulagsstjóri Veitna

Efni: Umsögn Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur um skipulagsslýsingu fyrir gerð deiliskipulags Kringlusvæðisins

Vísað er til bréfs skipulagsfulltrúa dags. 4. apríl 2020 þar sem óskað er umsagnar Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur (HER) um lýsingu vegna breytingar á deiliskipulagi fyrir Kringlusvæðið. HER hefur farið yfir erindið og greinargerð dags. 18. mars 2020 unna af Kanon arkitekta og VSÓ ráðgjafar vegna skipulagsgerðar og umhverfismats Kringlusvæðisins og gerir eftirfarandi athugasemdir.

Í greinargerð vegna skipulagsgerðar og umhverfismats Kringlusvæðisins er gert ráð fyrir að fjallað sé um loftgæði og hljóðvist á skipulagssvæðinu í umhverfismati. Kortleggja þarf hljóðvist og meta áhrif umferðar bæði innan og utan svæðis. Þess þarf að gæta að tilgreint sé í skipulagsskilmálum á hvaða svæðum gildi undanþága skv. 5. gr. reglugerðar nr. 724/2008 um hávaða og að þar gildi hljóðvistarstaðallinn ÍST 45: 2016, lágmarkskrafa hljóðvistarflokkur C. Greina þarf frá fyrirhuguðum aðgerðum ef einhverjar eru til að draga úr hávaðamengun frá umferð, s.s. með hljóðmönnum, hljóðveggjum eða skermun á húsum.

Í kafla 5.12 um loftgæði kemur fram að ekki sé talið líklegt að umferð á svæðinu hafi veruleg bein áhrif á loftgæði. HER bendir á að öll umferð hefur áhrif á loftgæði og því verður að reikna með umferð innan svæðis þegar verið er að meta loftmengun. Þó ekki hafi farið fram mælingar beint inni á skipulagssvæðinu hafa loftgæðafarstöðvar HER verið staðsettar í nágrenninu, við leikskólann Stakkaborg og á gatnamótum Stakkahlíðar og Miklubrautar. Eins er föst mælistöð Umhverfisstofnunar við Grensásveg. Því eru til gögn sem unnt er að styðjast við.

HER vill benda á að í töflu 1 á bls. 38 þar sem fjallað er um loftgæði og hljóðvist þarf að bæta við undir viðmið reglugerð nr. 920/2016 um brennisteinsdíoxíð, köfnunarefnisdíoxíð og köfnunarefnisoxíð, bensen, kolsýring, svifryk og blý í andrúmsloftinu, styrk ósons við yfirborð jarðar og um upplýsingar til almennings.

Virðingarfyllt
f.h. Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur

Svava S. Steinarsdóttir
heilbrigðisfulltrúi

Umhverfis- og skipulagssvið

Borgartúni 12-14

105 REYKJAVÍK

Efni:

***Umsögn íbúaráðs Miðborgar og Hlíða um
skipulagslýsingu vegna Kringlusvæðis***

Á fundi íbúaráðs Miðborgar og Hlíða þann 26. maí 2020 var lagt fram bréf umhverfis- og skipulagssviðs um skipulagslýsingu vegna skipulagsgerðar og umhverfismats Kringusvæðisins, sbr. 11. lið fundargerðar sama dag.

Íbúaráð Miðborgar og Hlíða lagði fram sameiginlega umsögn.

Virðingarfyllst

Heimir Snær Guðmundsson

Afrit:

Tengiliður íbúaráða við umhverfis- og skipulagssvið

Hjálagt:

Umsögn íbúaráðs Miðborgar og Hlíða um skipulagslýsingu vegna Kringlusvæðis

Umsögn íbúaráðs Miðborgar og Hlíða um skipulagslýsingu vegna skipulagsgerðar og umhverfismats Kringlusvæðisins.

Reykjavík 20.05.2020

Með vísan til kynningar á fyrirhugaðri breytingu deiliskipulags Kringlusvæðisins viljum við í Íbúaráði Miðborgar og Hlíða koma á framfæri eftirfarandi ábendingum með von um að tekið verði tillit hagsmuna íbúa í grennd við skipulagssvæðið.

- Íbúar í Stigahlíð hafa áhyggjur af skuggavarpi frá fyrirhuguðum byggingum á Kringlureit 1 (þar sem nú stendur gamla prentsmiðja MBL og skrifstofuhús Umboðsmanns skuldara). Íbúar vilja að fyrirhuguð 7 hæða bygging verði lækkuð til að samsama sig betur þeirri lágreistu byggð sem er í Hlíðahverfi og minnka skuggavarp á heimili sín. Einnig óska íbúar þess að gerðar verði ráðstafanir svo að hljóðmengun og vindar aukist ekki.

- Mikilvægt er að aðgengi fyrir fólk með ólíka færni sé tryggt í öllum framkvæmdum svæðisins og óskar íbúaráðið eftir því að algild hönnun verði eitt af leiðarljósum í framkvæmdinni.

- Um er að ræða spennandi framkvæmd og nútímaleg nálgun í hönnun á almannarýmum.

Víða erlendis er hugað að ólíkri notkun t.a.m. þegar kemur að því að hægt sé að nýta svæði í ólíkum tilgangi og gert ráð tam. fyrir jaðarsporti eins og parkour, hjólabrettum og hjólasporti í hönnun á almanna rýmum og óskar íbúaráðið eftir að hugað verði á því á ákveðnu svæði/svæðum innan svæðisins.

- Einnig bendir íbúaráðið á mikilvægi þess að hugsa leiksvæði fyrir börn inn á öll svæði í borginni mikilvægt er að það sé gert ráð fyrir því líka á þessu svæði.

- Íbúaráðið hvetur til samstarfs við listafólk þegar almannarými líkt og þarna eru hönnuð eða þeim breytt. Tam. við hönnun á torgum og leiksvæðum og að listaverk séu partur af almenningsskýminu.

- Huga má sérstaklega að öruggum og aðgengilegum tengingum gangandi og hjólandi umferðar á milli Kringlusvæðis og Hlíðanna í framkvæmdinni.

Virðingarfyllt

Íbúaráð Miðborgar og Hlíða.

Umhverfis- og skipulagssvið

Borgartúni 12-14

105 REYKJAVÍK

Efni:

***Bókun fulltrúa Miðflokks og slembivalinna í
íbúaráði Háaleitis- og Bústaða -
Skipulagslýsing vegna Kringlusvæðs***

Á fundi íbúaráðs Háaleitis- og Bústaðahverfis þann 28. maí 2020 var lagt fram bréf umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkurborgar dags. 7. apríl 2020 um skipulagslýsingu vegna skipulagsgerðar og umhverfismats Kringlusvæðisins, sbr. 6. lið fundargerðar ráðsins sama dag.

Fulltrúi Miðflokksins og fulltrúi slembivalinna í ráðinu lögðu fram svohljóðandi bókun:

Borgarfulltrúi Miðflokksins og fulltrúi slembivalinna gerir athugasemdir við framlagða deiliskipulagsbreytingu Kringlusvæðis. Ríflega tíu þúsund fermetra gróðursælu grænu svæði við norðurenda svæðisins verður hér fórnað fyrir steypu. Ríflega fjögur þúsund fermetra gróðursælu grænu svæði við suðurenda verður sömuleiðis fórnað fyrir steypu. Ljóst er að sú deiliskipulagsbreyting sem hér liggur fyrir stenst engan veginn yfirlýst markmið meirihlutans um verndun grænna svæða innan borgarmarkanna, þvert á móti er þetta bein aðför að þeim. Vera má að draumsýn starfandi meirihluta sé að nema ekki staðar fyrr en öllum grænum blettum borgarinnar hefur verið eytt. Borgarfulltrúi Miðflokksins og fulltrúi slembivalinna leyfa sér að fullyrða að borgarbúar deili ekki þeirri sýn þeirra. Miðflokkurinn vill ítreka fyrri ábendingar sínar um að ekki er ásættanlegt að gengið sé á veghelgunarsvæði Kringlumýrarbrautar og Miklubrautar, en ekki verður betur séð en að húsveggir væntanlegra bygginga séu að hluta í einungis sex metra fjarlægð frá þessum stærstu vegum borgarinnar. Slík framsetning setur alla möguleika á úrbótum við þessi stærstu gatnamót borgarinnar í uppnám. Hér þarf að nema staðar áður en skaðinn er skeður.

Virðingarfyllt

Heimir Snær Guðmundsson



Samtök sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu

Reykjavíkurborg

Borgartúni 12-14
105 Reykjavík

Kópavogur, 3. júní 2020
2005002 SB

Efni: Kringlan: skipulagslýsing fyrir gerð deiliskipulags

Á 93. fundi svæðisskipulagsnefndar höfuðborgarsvæðisins, þann 8. maí s.l. var fjallað um ofangreint málefni.

Eftirfarandi var bókað:

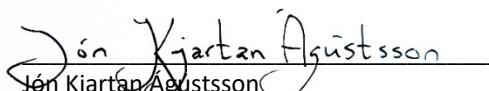
Lögð fram lýsing að deiliskipulagi fyrir Kringluna sem skipulags- og samgönguráð Reykjavíkur samþykkti til kynningar með vísan til 1. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Afgreiðsla

Ekki eru gerðar athugasemdir við skipulagslýsingu. Svæðisskipulagsnefnd bendir á að í svæðisskipulagi koma fram viðmið um einkenni bæjarkjarna í töflu 2, sem sveitarfélög þurfa að útfæra nánari í aðalskipulagi.

Svæðisskipulagsnefnd bendir einnig á að umrætt svæði er innan samgöngu- og þróunaráss sem skilgreindur var nýverið með sérstakri breytingu á svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins en með breytingunni var samþykkt ákvæði sem varða uppbyggingu meðfram þróunarásum sem sveitarfélögin þurfa að útfæra í aðalskipulagi. Í breytingunni segir jafnframt að uppbygging skuli vera samgöngumiðuð (e. transit-oriented) í þeim skilningi að lögð er áhersla á þéttingu og blöndun byggðar og að umhverfið sé liðlegt þeim sem fara ferðar sinnar og sækja þjónustu fótgangandi eða hjólandi.

Virðingarfyllt,


Jón Kjartan Agústsson
Svæðisskipulagsstjóri höfuðborgarsvæðisins