

Borgarráð

### ***Tillaga um ungbarnaleikskóla við Vörðuskóla***

Lagt er til að borgarráð samþykki að setja upp húsnæði fyrir ungbarnaleikskóla í færanlegum einingum á lóð Vörðuskóla við Barónsstíg. Gert verði ráð fyrir 600 fermetra leikskóla sem geti rúmað um 60 börn. Húsnæðið verði tekið í notkun á fyrsta ársfjórðungi 2022.

#### *Greinargerð:*

Á fundi borgarráðs þann 29. apríl sl. var samþykkt tillaga um fjölgun leikskólalássa með leigu á færanlegum einingum og leikskólarútum, til þess að mæta stórauknum fjölda barna í borginni, vistun yngri barna, minnkun gróðurhúsalofttegunda, ásamt því að mæta þörfum íbúa innan hverfis. Í hjálagðri greinargerð starfshóps voru lagðar fram fimm mögulegar staðsetningar fyrir nýtt leikskólahúsnæði og voru þrjár þeirra settar í forgang með samþykkt borgarráðs 20. maí sl. Hér er lagt til að samþykkt verði að leigja sambærilega 600 fermetra einingu (Ævintýraborg) sem sett verði niður á lóð Vörðuskóla við Barónsstíg og verði þar rými fyrir 60 börn. Gert er ráð fyrir að húsnæðið verði tilbúið til notkunar á fyrsta ársfjórðungi 2022. Áætlaður stofnkostnaður er 95 milljónir og leigukostnaður 32,4 milljónir á ársgrundvelli.

Dagur B. Eggertsson

#### Hjálagt:

Brúum bilið á meðan við brúum bilið - greinargerð starfshóps um skipulagslegar forsendur fyrir nýju leikskólahúsnæði á fimm stöðum í borginni, dags. 30.4.2021.

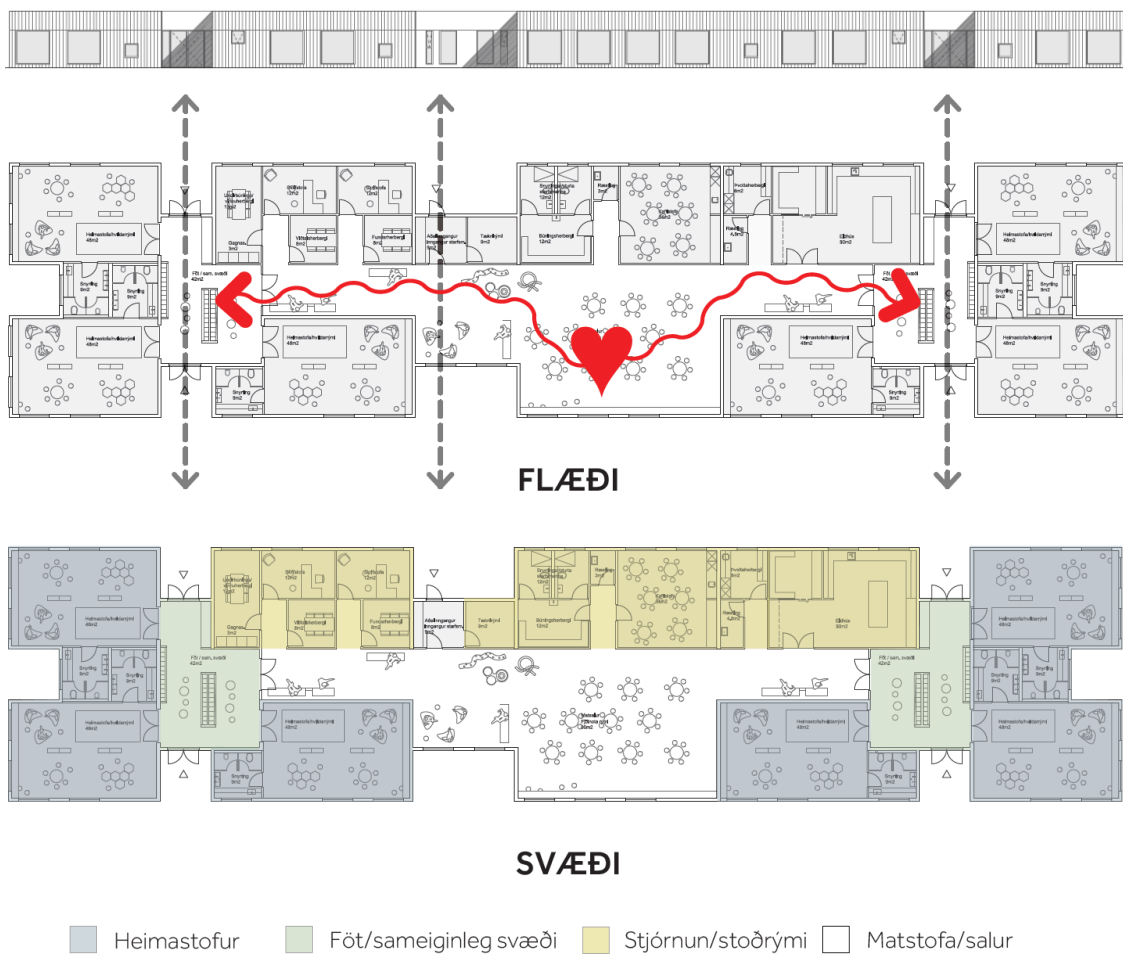
Reykjavík, 30. apríl 2021

## Brúum bilið á meðan við brúum bilið

### Greinargerð starfshóps um skipulagslegar forsendur fyrir nýju leikskólahúsnæði á fimm stöðum í borginni

Starfshópur „Brúum bilið á meðan við brúum bilið“ leggur til fimm mögulegar staðsetningar fyrir nýtt leikskólahúsnæði með pláss fyrir u.þ.b. 60-100 börn á hverjum stað fyrir sig. Um er að ræða færanlegar einingar sem eru víkjandi fyrir annarri starfsemi/framtíðaruppbyggingu á lóðunum sem um ræðir. Vandað verður til útlits húsnæðisins og verður yfirborð lóðar útfært sem aðlaðandi útisvæði fyrir börn.

Dæmi um útfærslu á u.þ.b. 900 m<sup>2</sup> leikskólahúsnæði:



Í greinargerð þessari er farið yfir skipulagslegar forsendur fyrir nýju leikskólahúsnæði á eftirfarandi fimm stöðum í borginni:

1. Barónsstígur 34 (Vörðuskóli)
2. Nauthólsvegur 81 (Skólalóð)
3. Vogabyggð 5 (Skólalóð)
4. Eggertsgata 35
5. Hagatorg

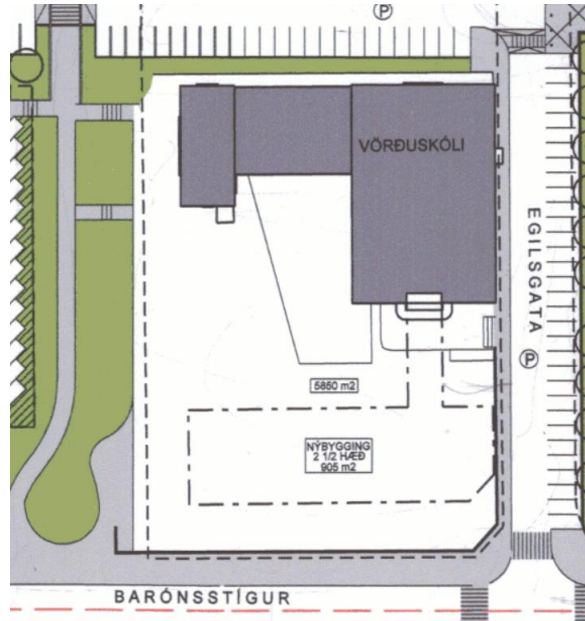
## 1. Barónsstígur 34 (Vörðuskóli)

### Tillaga að staðsetningu fyrir u.þ.b. 600 m<sup>2</sup> einingahúsnæði fyrir leikskóla

Lagt er til að koma fyrir u.þ.b. 600 m<sup>2</sup> einingahúsnæði á lóðinni sem nýta á sem leikskóla fyrir u.þ.b. 60 börn. Ekki er ætluin að leikskólinn verði á lóðinni til frambúðar heldur myndi hann víkja þegar kemur að því að byggja við Vörðuskóla (eða fyrr). Vandað verður til útlits húsnæðisins og verður yfirborð lóðar útfært sem aðlaðandi leiksvæði fyrir leikskólabörn.



AR 2010-2030



Gildandi deiliskipulag, samþ. 13. nóvember 2001

### Skipulag í gildi

#### Aðalskipulag

Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030, samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur 26. nóvember 2013 og birt í B-deild stjórnartíðinda 26. febrúar 2014. Samkvæmt aðalskipulaginu er lóð nr. 34 við Barónsstíg á skilgreindu svæði fyrir samfélagsþjónustu: „Svæði fyrir stofnanir og fyrirtæki sem óháð eignaraðild veita almenna þjónustu við samfélagið, svo sem menntastofnanir, heilbrigðisstofnanir, menningarstofnanir, félagslegar stofnanir, trúarstofnanir og aðrar þjónustustofnanir ríkis, sveitarfélaga eða annarra aðila.“

#### Deiliskipulag

Í gildi er deiliskipulag fyrir Skólavörðuholt, samþykkt í borgarráði þann 13. nóvember 2001 ásamt síðari breytingum. Á lóð nr. 34 við Barónsstíg er ónýttur byggingarreitur með heimild fyrir 2 ½ hæða viðbyggingu við núverandi skólahús Vörðuskóla.

### Umsögn

Í dag er bílastæði á byggingarreitnum sem um ræðir. Þar sem ekki stendur til að byggja við Vörðuskóla á allra næstu misserum er ekki gerð skipulagsleg athugasemd við að leikskólabygging verði reist á lóðinni í millitíðinni. Leikskólabyggingin verður víkjandi fyrir viðbyggingu Vörðuskóla þegar þar að kemur og skal vera innan núverandi byggingarreits og byggingarheimilda.

Ekki er gerð skipulagsleg athugasemd við að gert verði útisvæði fyrir leikskólabörn í tengslum við nýja leikskólabyggingu, enda um skilgreinda skólalóð að ræða. Gera þarf grein fyrir aðkomu, bílastæðum og frágangi á yfirborði lóðar.



Lofmynd: Núverandi ástand



Skissa: Hugmynd að leikskólahúsnæði innan byggingarreits

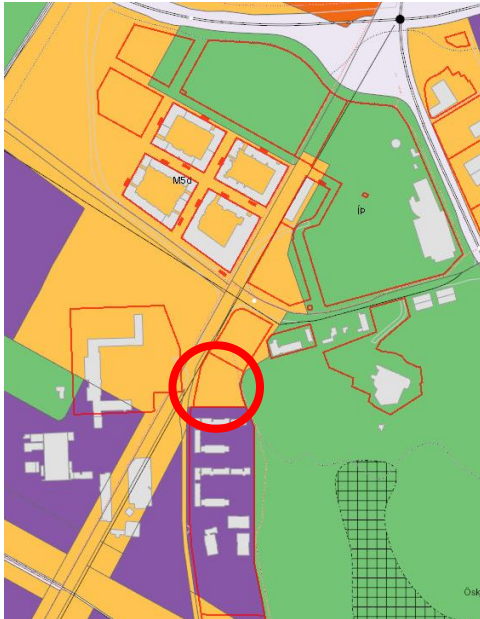




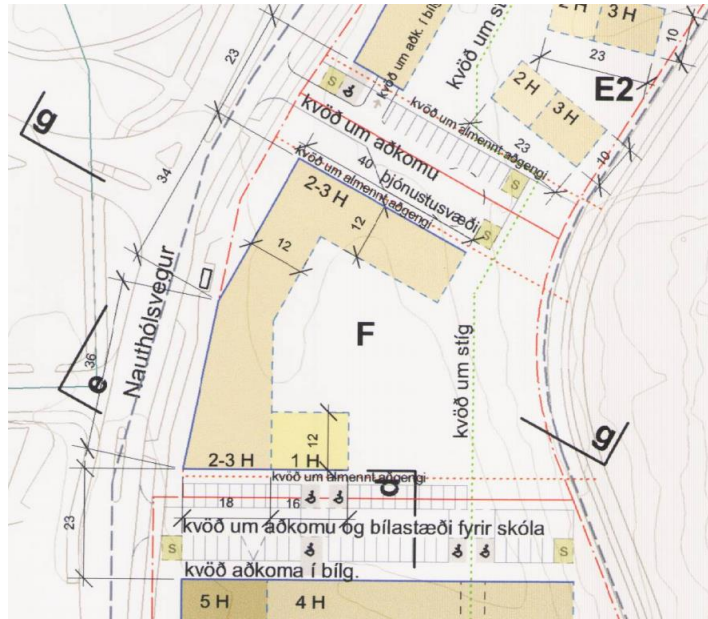
## 2. Nauthólsvegur 81 (Skólalóð)

### Tillaga að staðsetningu fyrir u.þ.b. 900 m<sup>2</sup> einingahúsnæði fyrir leikskóla

Lagt er til að koma fyrir u.þ.b. 900 m<sup>2</sup> einingahúsnæði á lóðinni sem nýta á sem leikskóla fyrir u.þ.b. 100 börn. Ekki er ætlunin að leikskólinn verði á lóðinni til frambúðar heldur myndi hann víkja þegar kemur að því að byggja nýjan skóla á lóðinni (eða fyrr). Vandað verður til útlits húsnæðisins og verður yfirborð lóðar útfært sem aðlaðandi leiksvæði fyrir leikskólabörn.



AR 2010-2030



Gildandi deiliskipulag, samþ. þann 9. febrúar 2017

### Skipulag í gildi

#### Aðalskipulag

Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030, samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur 26. nóvember 2013 og birt í B-deild stjórnartíðinda 26. febrúar 2014. Samkvæmt aðalskipulaginu er Nauthólsvegur 81 á miðsvæði þar sem áhersla er á íbúðir, samfélagsþjónustu, verslun og þjónustu.

#### Deiliskipulag

Í gildi er deiliskipulag fyrir Háskólann í Reykjavík, samþykkt í borgarráði þann 14. júní 2007 ásamt síðari breytingum og greinargerð (dags. sept 2016).

Í deiliskipulagsbreytingu (samþ. í borgarráði þann 9. febrúar 2017) var deiliskipulagssvæðið stækkað til norðurs til að ná utan um lóðirnar 79 og 81 við Nauthólsveg (sem áður voru utan deiliskipulagssvæðisins).

Í deiliskipulaginu er lóðin nefnd **Reitur F** en þar er heimilt að byggja einnar til þriggja hæða skólabyggingu. Hámarksbyggingarmagn ofanjarðar (A- og B-rými) er 3000 m<sup>2</sup>. Einnig er heimilt að byggja kjallara, allt að 1430 m<sup>2</sup>. Þakform er frjálst.

Akstursaðkoma er syðst á lóð frá Nauthólsvegi að bílastæðum. Kvöð er um þá aðkomu á lóð HR Háskólagarða. Þjónustuaðkoma og akstur einkabíla með skólabörn er norðan lóðar.

Við frágang lóðar skal leitast við að halda í náttúrulegan gróður og tengt verði eins og kostur er sjónrænt við ásýnd og umhverfi útivistarsvæðis Öskjuhlíðar. Gert er ráð fyrir að útivistarsvæði Öskjuhlíðar nýttist skólabörnum ásamt skólalóð. Aðstaða til flokkunar og geymslu sorps skal rúmast innan byggingarreits (eða sérmerktum reitum innan lóðar).

Gera þarf ráðstafanir vegna hljóðvistar við húshliðar að Nauthólsvegi og næst honum, sbr. hljóðvistarskýrslu (Efla verkfræðistofa 2016). Kröfur um hámarkshljóðstig verða uppfylltar með sértækum byggingartæknilegum lausnum.

## Umsögn

Þar sem fyrirhugaður grunnskóli verður ekki byggður á lóðinni strax á næstu misserum er ekki gerð skipulagsleg athugasemd við að leikskólabygging verði reist á lóðinni í millitíðinni. Leikskólabyggingin verður víkjandi þegar/ef kemur að því að byggja grunnskólabyggingu á lóðinni og skal hún vera innan núverandi byggingarreits.

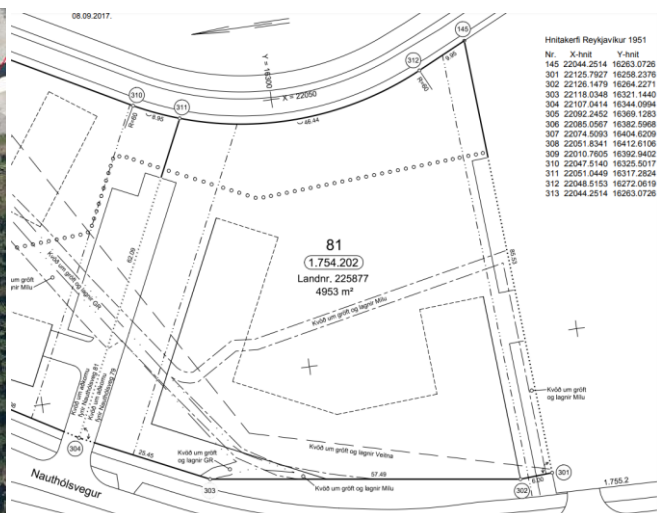
Ekki er gerð skipulagsleg athugasemd við að gert verði útisvæði fyrir börnin í tengslum við leikskólann, enda um skólalóð að ræða og í samræmi við skilmála deiliskipulagsins.

Leysa þarf hljóðvist með viðunandi hætti, sbr. skilmála og hljóðvistarskýrslu, og einnig þarf að athuga vel ástand á jarðvegi. Um jarðveg og grunn segir í 1.4.4 kafla deiliskipulagsgreinargerðar:  
*„Á svæðinu er víða töluvert jarðvegsdýpi, um 4 - 6 metrar. Þar er mýrlendi að hluta og land tiltölulega slétt. Um miðbik svæðisins eru fjar og grunnar eftir um 60 braggabyggingar sem reistar voru á svæðinu á styrjaldarárunum. Almenn er hæð grunnvatns á svæðinu um 1 – 2 metrum undir jarðvegsyfirborði og grunnvatnsstreymi niður í Vatnsmýri. Ekki eru þekktar sprungur á skipulagsvæðinu.“*

Sýna þarf útfærslu á aðkomu og bílastæðum. Vakin er athygli á lagnkvöð yfir lóðina, sbr. gildandi mælíblað.



Lofmynd: Núverandi ástand

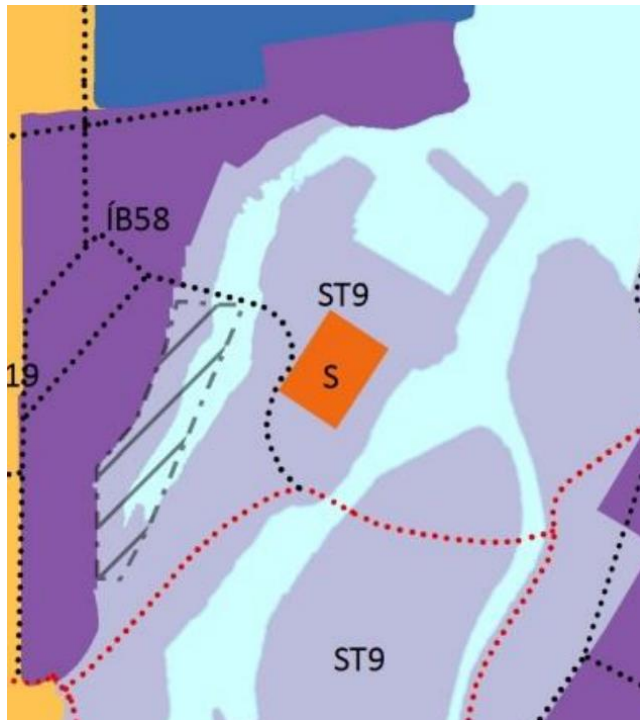


Mælíblað dags. 8. september 2017

### 3. Vogabyggð 5 (Skólalóð)

#### Tillaga að staðsetningu fyrir u.þ.b. 900 m<sup>2</sup> einingahúsnæði fyrir leikskóla

Lagt er til að koma fyrir u.þ.b. 900 m<sup>2</sup> einingahúsnæði á lóðinni sem nýta á sem leikskóla fyrir u.þ.b. 100 börn. Ekki er ætlunin að leikskólinn verði á lóðinni til frambúðar heldur myndi hann víkja þegar kemur að því að byggja nýjan skóla á lóðinni (eða fyrr). Vandað verður til útlits húsnæðisins og verður yfirborð lóðar útfært sem aðlaðandi leiksvæði fyrir leikskólabörn.



AR 2010-2030



Gildandi deiliskipulag (samb. 14. mars 2019)

#### Skipulag í gildi

##### Aðalskipulag

Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030, samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur 26. nóvember 2013 og birt í B-deild stjórnartíðinda 26. febrúar 2014. Samkvæmt aðalskipulaginu er svæðið Vogabyggð 5 skilgreint sem strandsvæði: „Svæði innan netlaga og meðfram sjó, ám eða vötnum þar sem aðgengi almennings er tryggt og mannvirkjagerð er haldið í lágmarki.“

Reiturinn er nánar skilgreindur sem **ST9 Háubakkar og Fleyvangur**: „Opin græn svæði sem þjóna byggðinni beggja vegna Elliðaársvogs og mynda heild með borgargarðinum sem skilgreindur er í Elliðaárdal (OP4).“

Innan svæðis ST9 er reitur sem skilgreindur er sem samfélagsþjónusta (S): „Svæði fyrir stofnanir og fyrirtæki sem óháð eignaraðild veita almenna þjónustu við samfélagið, svo sem menntastofnanir, heilbrigðisstofnanir, menningarstofnanir, félagslegar stofnanir, trúarstofnanir og aðrar þjónustustofnanir ríkis, sveitarfélaga eða annarra aðila.“



### Deiliskipulag

Í gildi er deiliskipulag fyrir Vogabyggð 5, samþykkt í borgarráði þann 14. mars 2019 ásamt síðari breytingum. Í deiliskipulaginu segir m.a. um svæðið:

**Svæði 5 er hluti af hverfinu Vogabyggð og þjónar því sem skóla- frístunda- og útvístarsvæði. Það er skipulagt fyrir samfélagsþjónustu eins og leik- og grunnskóla og strandsvæði með smábátahöfn, opnu svæði og stígum til frístunda, útvistar og náttúruupplifana.**

#### Stefna og markmið

Skipulag Vogabyggðar vinnur með samspil þéttar byggðar og opinna svæða ásamt því að vernda einstök svæði vegna jarðfræði, minja, lífríkis eða annarra þátta sem einkenna þau og gefa þeim sérstöðu í borginni.

Í deiliskipulaginu er heimild fyrir allt að 5000 m<sup>2</sup> grunn- og leikskólabyggingu á 2-3 hæðum á nýrri lóð.

### Umsögn

Farið verður í samkeppni um nýjan grunnskóla Vogabyggðar sem fyrirhugaður er á lóðinni og í kjölfarið stendur til að endurskoða gildandi deiliskipulag fyrir skólalóðina. Ekki stendur því til að hefja framkvæmdir á lóðinni á allra næstu misserum. Í millitíðinni er ekki gerð skipulagsleg athugasemd við að reist verði leikskólahúsnæði á lóðinni, enda um samfélagsþjónustu/skólustarfsemi að ræða. Leikskólabyggingin skal vera innan skilgreinds byggingarreits og verður víkjandi fyrir nýrri skólabyggingu til frambúðar.

Ekki er gerð skipulagsleg athugasemd við að gert verði útisvæði fyrir börnin í tengslum við leikskólann, enda um skólalóð að ræða og því í samræmi við skilmála deiliskipulagsins.

Athuga þarf vel ástand á jarðvegi og sýna þarf útfærslu á aðkomu og bílastæðum. Uppfylla þarf kröfur um hljóðvist. Hafa ber umhverfissjónarmið að leiðarljósi við hönnun og framkvæmda mannvirkja og grænna svæða. Æskilegt er að byggingarefni séu endurvinnanleg eða endurunnin. Byggingarefni sem geta valdið útskolun skaðlegra efna eru óheimil.



## 4. Eggertsgata 35

### Tillaga að staðsetningu fyrir u.þ.b. 900 m<sup>2</sup> einingahúsnæði fyrir leikskóla

Lagt er til að koma fyrir u.þ.b. 900 m<sup>2</sup> einingahúsnæði á lóðinni sem nýta á sem leikskóla fyrir u.þ.b. 100 börn. Ekki er ætlunin að leikskólinn verði á lóðinni til frambúðar heldur myndi hann víkja þegar kemur að því að reisa annað húsnæði á lóðinni (eða fyrr). Vandað verður til útlits húsnæðisins og verður yfirborð lóðar útfært sem aðlaðandi leiksvæði fyrir leikskólabörn.



AR 2010-2030



Gildandi deiliskipulag



Loftmynd: Núverandi ástand

### Skipulag í gildi

#### Aðalskipulag

Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030, samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur 26. nóvember 2013 og birt í B-deild stjórnartíðinda 26. febrúar 2014. Samkvæmt aðalskipulaginu er Eggertsgata 35 á skilgreindu miðsvæði M5a: „*Vísindagarðar. Einkum stofnanir, háskólastarfsemi, hátækni, skrifstofuhúsnæði og námsmannaíbúðir. Randbyggð sem tekur mið af framtíðarskipulagi Vatnsmýrar, varðandi gerð gatnakerfis og yfirbragð.*“

#### Deiliskipulag

Í gildi er deiliskipulag, samþykkt í borgarráði þann 28. september 1999 ásamt síðari breytingum.

Umfangsmikil breyting á deiliskipulaginu undir nafninu *Vísindagarðar Háskóla Íslands og stúdentagarðar* var samþykkt í borgarráði þann 9. júní 2011.

Frekari byggingarheimildir voru skilgreindar að Eggertsgötu 35 í breytingu á deiliskipulaginu sem samþykkt var í borgarráði þann 1. september 2016. (Einnig var samþykkt minni háttar breyting á bílastæðakröfum lóðanna á svæðinu á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa þann 17. maí 2019 og er það nýjasta deiliskipulagsbreytingin fyrir Eggertsgötu 35.)

Lóð nr. 35 við Eggertsgötu er nefndur Reitur L í deiliskipulaginu en þar er skilgreindur byggingarreitur fyrir allt að 4 hæða atvinnuhúsnæði með starfsemi sem tengist háskólasamfélaginu. Hámarksbyggingarmagn er 8.575 m<sup>2</sup> m.v. A-rými ofanjarðar.

Skv. skilmálum deiliskipulags er gert ráð fyrir að leysa megi kröfur til hljóðstigs innandyra með hefðbundnum lausnum og gera skal grein fyrir lausnum varðandi hljóðvist á aðaluppdráttum.

### Umsögn

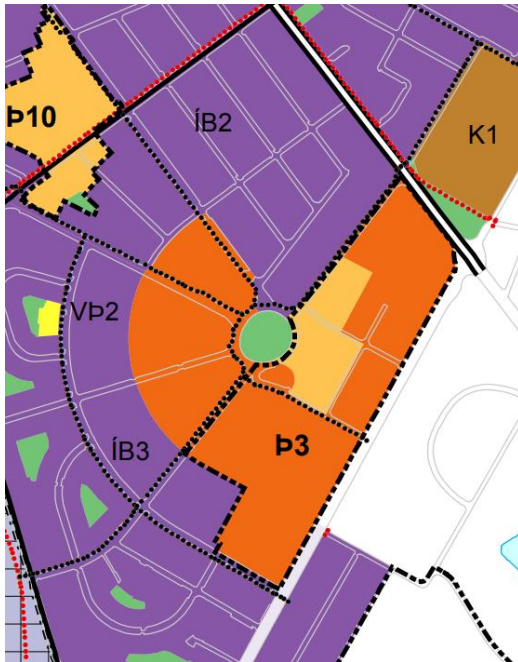
Sem stendur eru engin áform um uppbyggingu á lóðinni á allra næstu misserum. Í millitíðinni er ekki gerð skipulagsleg athugasemd við að reist verði leikskólahúsnæði á lóðinni sbr. fyrirspurn. Leikskólastarfsemi telst eiga heima innan háskólasamfélags og ekki er því gerð skipulagsleg athugasemd við fyrirhugaða landnotkun. Byggingin skal vera innan skilgreinds byggingarreits og verður víkjandi fyrir framtíðaruppbyggingu á lóðinni þegar að henni kemur.

Ekki er gerð skipulagsleg athugasemd við að gert verði útisvæði fyrir börnin í tengslum við leikskólann. Gera þarf grein fyrir aðkomu, bílastæðum og frágangi á yfirborði lóðar.

## 5. Hagatorg

### Tillaga að staðsetningu fyrir u.þ.b. 600 m<sup>2</sup> einingahúsnæði fyrir leikskóla

Lagt er til að stofna nýja lóð á Hagatorgi og reisa á henni u.þ.b. 600 m<sup>2</sup> einingahúsnæði sem nýta á sem leikskóla fyrir u.þ.b. 60 börn. Um víkjandi lausn er að ræða. Vandað verður til útlits húsnæðisins og verður yfirborð lóðar útfært sem aðlaðandi leiksvæði fyrir leikskólabörn.



AR 2010-2030



Loftmynd: Núverandi ástand

### Skipulag í gildi

Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030, samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur 26. nóvember 2013 og birt í B-deild stjórnartíðinda 26. febrúar 2014. Samkvæmt aðalskipulaginu er Hagatorg skipgreint sem opið svæði (OP). Þróunarsvæði P3 umlykur græna svæðið að mestu en um það segir í aðalskipulaginu:

*„P3 Hagatorg-Suðurgata. Skrifstofur, stofnanir og söfn, einkum í tengslum við Háskóla Íslands og rannsóknastarfsemi. Gera má ráð fyrir uppbyggingu allt að 25.000 m<sup>2</sup> húsnæðis, miðað við fullbyggt svæði. Gera má ráð fyrir íbúðum fyrir nemendur á svæðinu. Yfirbragð nýs húsnæðis taki mið af nærliggjandi byggð.“*

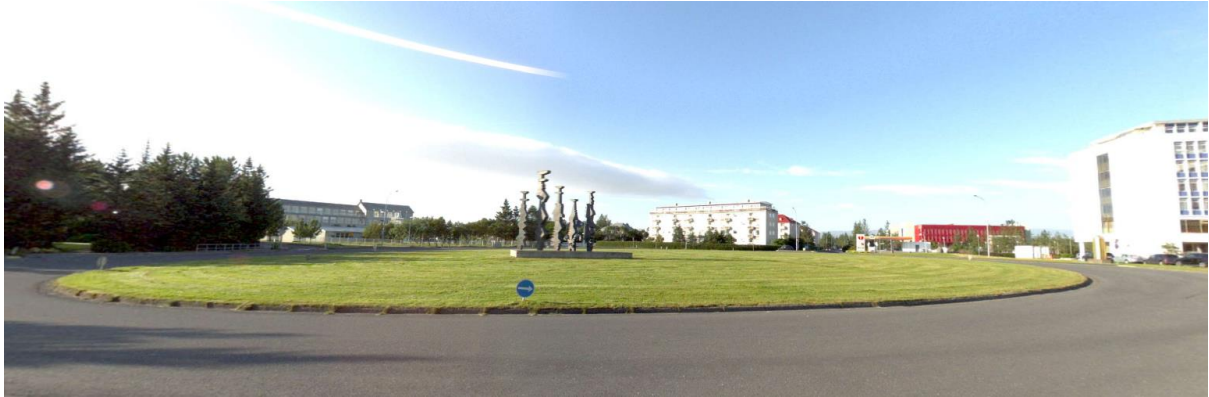
Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir Hagatorg. Til að byggja húsnæði á svæðinu þyrfti því að sækja um stofnun nýrrar lóðar og sækja síðan um byggingarleyfi sem yrði grenndarkynt.

### Umsögn

Um er að ræða grænt opið borgarland án nánar skilgreinds hlutverks. Listaverkið *Íslandsmerki* eftir Sigurjón Ólafsson er staðsett á svæðinu.

Ekki er gerð skipulagsleg athugasemd við að stofnuð verði ný lóð sbr. erindið og reist á henni húsnæði fyrir leikskóla sem væri víkjandi fyrir öðrum áformum. Aðliggjandi þróunarsvæði P3 er svæði fyrir samfélagsþjónustu og eru þar nokkrar menntastofnanir fyrir. Leikskólastarfsemi telst því falla vel að þeirri landnotkun sem fyrir er á svæðinu. Áhersla er lögð á að byggð á nýrri lóð verði mótuð þannig að hún falli vel að því sem fyrir er og verði til þrýði fyrir umhverfi sitt. Ekki er gerð skipulagsleg athugasemd við að yfirborð lóðarinnar (eða hluti þess) verði útfært sem aðlaðandi útileiksvæði fyrir börn.

Skoða þarf umferð og aðkomu og leysa með viðunandi hætti og bera undir samgöngustjóra. Sýna þarf útfærslu á bílastæðum og frágangi á yfirborði lóðarinnar. Uppfylla þarf hljóðvistarkröfur. Talsvert er um lagnir undir Hagatorgi og hafa þarf samráð við Veitur vegna kvaða þegar/ef stofnuð er ný lóð og farið í framkvæmdir.



*Hagatorg í dag*



## Niðurstaða

Eftir yfirferð á skipulagslegum forsendum á framangreindum fimm stöðum teljast tillögur að leikskólahúsnæði vera í samræmi við gildandi skipulag.

Mikilvægt er að alls staðar verði nýtt leikskólahúsnæði útfært þannig að það falli vel að því sem fyrir er og verði til þrýði fyrir umhverfi sitt. Ekki er gerð skipulagsleg athugasemd við að yfirborð lóðanna (eða hluti þess) verði útfært sem aðlaðandi útisvæði fyrir börn. Gera þarf grein fyrir aðkomu, bílastæðum og yfirborðsfrágangi.

Alls staðar þarf að uppfylla kröfur um viðunandi hljóðvist. Á sumum stöðum þarf að skoða sérstaklega ástand á jarðvegi. Hafa skal samráð við Veitur þar sem lagnir eru fyrir.

Þar sem nánari útfærsla á leikskólabyggingum og frágangi lóða liggur ekki fyrir getur skipulagsfulltrúi gert frekari athugasemdir á síðari stigum.

F.h. starfshóps,

Sólveig Sigurðardóttir  
arkitekt / verkefnisstjóri skipulagsfulltrúa