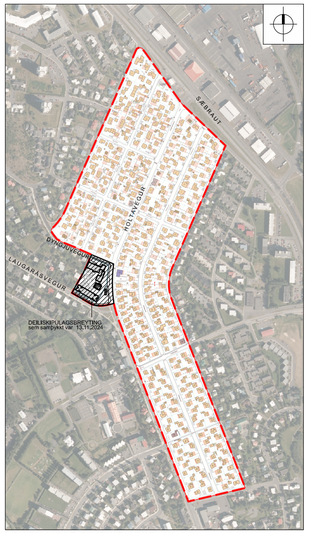
SUNDIN - DEILISKIPULAG

BREYTING Á DEILISKIPULAGI VEGNA DYNGJUVEGAR 18 / LEIKSKÓLINN SUNNUÁS

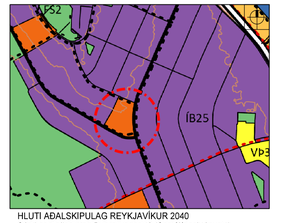
Staðgreinir 01.384.305 Landnúmer 104902



GILDANDI DEILISKIPULAG (smækkaður uppdráttur)
Samþykkt / staðfest 10.11.2005 ásamt síðari breytingum.

GILDANDI DEILISKIPULAG - DYNGJUVEGUR 18 / LEIKSKÓLINN SUNNUÁS mkv. 1:1000
Samþykkt / staðfest 13.11.2024

TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI - DYNGJUVEGUR 18 / LEIKSKÓLINN SUNNUÁS mkv. 1:1000



HLUTI AÐALSKIPULAG REYKJAVÍKUR 2040
Sýnd er staðsetning Dyngjuvegar 18 (Samfélgasbjónusta)

1. FORSENDUR BREYTINGA OG MEGINMARKMIÐ

1.1 Forsendur

Ein meginforsenda breytingarinnar á deiliskipulagi SUNDA, sem staðfest var 13. nóvember 2024, var að eldri bygging við Dyngjuveg 18 yrði endurbyggð og aðlöguð að nýrri starfsemi – 9 deilda leikskólanum Sunnuási.

Í nýlegri úttekt VSÓ Ráðgjafar (SUNNUÁS- DYNGJUVEGUR 18, Ástands- og kostnaðarmat. Júní 2025) kemur fram að byggingin sé verulega skemmd; aðeins byggingarhjúpur og berandi hlutar standa eftir. Greinileg rakasöfnun og skemmdir í steyptum útveggjum gera viðgerðir mjög kostnaðarsamar. Endurnýja þarf allar lagnir, fráveitu, rafkerfi og brunakerfi/öryggiskerfi og ráðlagt er að skipta þakinu út í heild til að uppfylla nútímakröfur. Skortur á burðarþolsteikningum skapar verulega óvissu um burðarþol og umfang nauðsynlegra breytinga.

Heildarmat skýrsluhöfunda leiðir til þess að nýbygging er talin mun hagkvæmari og áreiðanlegri kostur en endurbætur á núverandi mannvirki.

Nýbygging leiðir m.a. til:

- Betri rýmisnýting og skipulag sem mætir þörfum nútímalegs leikskólastarfs.
- Uppfyllingu nútímakrafna um öryggi, aðgengi og innivist.
- Minni framtíðaráhættu og viðhaldsvanda.
- Lægri rekstrar- og viðhaldskostnaður til lengri tíma litið.
- Sveigjanleiki til að laga húsnæðið að breyttum þörfum í framtíðinni.

Þrátt fyrir að upphaflegar væntingar hafi staðið til að nýta núverandi byggingu áfram sem hluta af enduruppbyggingu leikskólans Sunnuáss, er nú lagt til að húsið verði rifið. Í stað þess verði reist nýtt mannvirki í samræmi við gildandi skipulagsskilmála, þar með talið byggingarmagn og byggingarreiti.

Gildandi deiliskipulag Sunda heimilar **9 deilda** leikskóla. Þar sem fyrirhugað er að starfrækja **10 deildir** er nauðsynlegt að breyta deiliskipulaginu. Slík breyting kallar jafnframt á uppfærslu samgöngumats og endurskoðun umferðaröryggis innan deiliskipulagssvæðisins.

Þessar breyttu forsendur kalla á endurskoðun gildandi deiliskipulags.

1.2 Meginmarkmið

Deiliskipulagsbreytingin felur í sér niðurrif hússins að Dyngjuvegi 18, með það að markmiði að efla og styrkja leikskólann Sunnuás til framtíðar. Með nýbyggingu skapast tækifæri til að bæta heilsusamlegt og öruggt umhverfi fyrir börn og starfsfólk, tryggja hagkvæmari og sveigjanlegri rýmisnýtingu og nýta landið betur í þágu samfélagsins.

2. SKIPULAGSLEG STAÐA

2.1 Deiliskipulag

Í gildi er deiliskipulagið *„Sundin"*, sem staðfest var 10. nóvember 2005, með síðari breytingum. Síðasta breytingin á deiliskipulaginu var samþykkt 22. nóvember 2024 og nær til lóðarinnar Dyngjuvegur 18, þar sem leikskólinn Sunnás er staðsettur.

2.2 Tengsl við Aðalskipulag Reykjavíkur

Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 (AR2040) liggur lóðin **Dyngjuvegur 18** innan reits sem skilgreindur er sem **samfélagsþjónusta (S).** Þar segir m.a. samfélagsþjónustu :

S61. Leikskólar og önnur samfélagsþjónusta. Minni svæði fyrir samfélagsþjónustu, einkum innan íbúðarhverfa, fyrir ***leikskóla*** *og aðra samfélagsþjónustu, sbr. skilgreining skipulagsreglugerðar (gr. 6.2.d). Nánari stefna um landnotkun, starfsemi og þéttleika á viðkomandi svæðum er ákveðin í hverfis- og/eða deiliskipulagi. Við ákvarðanir um þéttleika verði almennt tekið mið af yfirbragði nærliggjandi byggðar (AR2040, bls.92).*

3. SKIPULAGSSVÆÐIÐ

3.1 Afmörkun og staðhættir

Dyngjuvegur 18 liggur á mótum þriggja gatna; Dyngjuvegar í *norðri*, Laugarásvegi í *suðri* og Langholtvegi í *austri*, en austurmörkin liggja jafnframt að litlu torgi; Sunnutorgi. *Vesturmörkin* liggur að tveimur íbúðarhúsalóðum; annars vegar Dyngjuvegi 16 og hins vegar Laugarásvegi 75. Aðkoma að lóðinni er frá Dyngjuvegi og Laugarásvegi.

Stærð lóðarinnar er skráð *5943 m²*. Landnotkun lóðarinnar er skilgreind sem *leikskóli.*

3.2 Núverandi byggingar á lóð

Innan lóðarinnar að Dyngjuvegi 18 stendur eitt eldra hús, auk tímabundinna mannvirkja (undir merki verkefnisins „Ævintýraborgir") sem hafa verið reist á suðurhluta lóðarinnar meðfram Laugarásvegi. Þessi mannvirki eru nýtt sem bráðabirgðahúsnæði fyrir leikskólann Sunnuás.

Byggingin að Dyngjuvegi 18 er 1.270 m² að stærð (brúttó) og skiptist í tvær einingar:
Annars vegar 1–2 hæða aðalbyggingu sem liggur meðfram Dyngjuvegi (1 hæð) að horni Dyngjuvegar og Langholtsvegar (2 hæðir). Hins vegar einnar hæðar álmu sem liggur meðfram Langholtsvegi frá aðalbyggingunni.

- Byggingarmagn Dyngjuvegar 18 (aðalbyggingar og álmu) er 1.270 m² (brúttó).
- Byggingarmagn tímabundinna mannvirkja er 847m² (brúttó).
- Heildarbyggingarmagn lóðarinnar er 2.117 m² (brúttó)
- Nýtingarhlutfall skv. gildandi deiliskipulagi er 0,65.

3.3 Minjar/húsakönnun

Gerð hefur verið húsakönnun fyrir deiliskipulagssvæðið *(Borgarsögusafn Reykjavíkur : Húskönnun Dyngjuvegur 18 og Laugarásvegur 77 (06.06.2023, BOS23050001).* Helstu niðurstöður könnunarinnar varðandi húsið að Dyngjuvegi 18 eru eftirfarandi :

- Byggingin er ekki friðlýst og fellur því ekki undir lög um menningarminj (80/2012), þar sem hún uppfyllir ekki aldursskilyrði.
- Ekki er lögð fram sérstök tillaga um verndun hússins.
- Að samanlögðum þeim fjórum þáttum sem taka til varðveislumats, hef byggingin miðlungs varðveislugildi.
- Samkvæmt varðveislumati, sem byggir á fjórum þáttum, hefur bygging miðlungs varðveislugildi.

3.4 Samgöngumat

Samgöngumat hefur verið uppfært fyrir deiliskipulagssvæðið og nágrenni *(VSÓ Ráðgjöf: SUNNUÁS Samgöngumat og umferðaröryggi. Nóveber 2025).* Helstu niðurstöður matsins eru eftirfarandi :

- Huga þarf almennt að umbótum á gatnakerfi við leikskólann til að auka öryggi gangandi, hjólandi og akandi vegfarenda (þ.a.m. fjölga merktum gönguleiðum, draga úr umferðahraða, endurbæta yfirborð gangstétta og tryggja gott aðgengi).
- Mælt er með - til viðbótar við aðalaðkomu frá Laugarásvegi - aðkomu gangandi /hjólandi vegfarenda frá Sunnutorgi. Við Sunnutorg er einnig gert ráð fyrir sleppistæðum.
- Bílastæðaþörf Sunnuáss eftir uppbyggingu er nú metin 34 stæði.
- Hjólastæðaþörf er 56 hjólastæði, þar af 38 opin stæði á yfirborði og 18 í læstum hjólageymslum fyrir starfsfólk.
- Ekki er talið að aðkoma neyðarаðila að leikskólanum skerðist við uppbyggingu Sunnuáss.
- Við nánari útfærslu mannvirkja og lóðar skal sérstaklega hugað að aðgengismálum. Lagt er til að allt umhverfi Sunnuáss verði hannað með leiðbeiningariti Vegagerðarinnar um *Hönnun fyrir alla – Algild hönnun utandyra* í huga.

Ævintýraborgin sem nú stendur innan suðurhluta lóðarinnar - með aðkomu frá Laugarásveg - er *tímabundið úrræði* og mun hverfa í núverandi mynd með tilkomu nýs leikskóla. Bílastæði verða endurheimt í samræmi við kröfur og þarfir starfseminnar og niðurstöður samgöngumats. Kröfur samgöngumats skulu vera hluti af forsendum hönnunar og framkvæmdar.

3.5 Kvaðir

Engar kvaðir eru á svæðinu.

4. DEILISKIPULAGSTILLAGAN

4.1 Tillaga í hnotskurn

Leikskólinn Sunnuás verður stækkaður; færður úr 9 deildum í 10 deilda leikskóla með um 180 börn og 50 starfsmenn.

Lagt er til að núverandi bygging - Dyngjuvegur 18 - verði rifin. Tillagan byggir á niðurstöðum ástands- og kostnaðarmats sem sýna að nýbygging sé hagkvæmari kostur til lengri tíma. Nýbygging mun m.a. tryggja betri aðstöðu, aukið öryggi og varanlega lausn fyrir starfsemi leikskólans.

Í tillögunni er nú gert ráð fyrir þremur byggingarreitum (A, B og C) í stað tveggja áður (A og B) :
Byggingarreitur **A** – Framtíðar uppbyggingarreitur leikskólans Sunnuás
Byggingarreitur **B** - Tímabundinn byggingarreitur
Byggingarreitur **C** – Takmörkuðum byggingarreit

4.2 Umhverfisáhrif

Niðurrif eldri byggingar er talið nauðsynlegt vegna slæms ástands húsnæðisins og til að rýma fyrir nýjum leikskóla. Lögð er áhersla á að framkvæmdir fari fram með sem minnstum umhverfisáhrifum og að vistvænni lausnir séu nýttar.

Meta þarf umhverfisáhrif niðurrifs byggingarinnar á lóðinni Dyngjuvegur 18 og leggja fram áætlað kolefnissþor í tengslum við framkvæmdina. Niðurrif getur haft tímabundin áhrif á loftgæði vegna ryks og útblásturs frá vinnuvélum. Hljóðmengun á framkvæmdatíma er metin sem staðbundin og tímabundin.

Framkvæmdin er talin hafa jákvæð langtímaáhrif á samfélagið / nærumhverfið með því að bæta aðstöðu og þjónustu fyrir börn og aðra samfélagsþegna. Niðurrif og nýbygging stuðla að betri nýtingu lóðarinnar og samræmist stefnu borgarinnar um þéttingu byggðar.

5. VIÐBÓTAR / NÝJIR SKILMÁLAR

5.1 Almennt

Skipulagsskilmálarnir sem hér eru kynntir taka einungis til eldri mannvirkis - Dyngjuveg 18 -, skilgreindra byggingarreita á lóðinni og þeirra heimilda sem þeim tengjast.

5.2 Niðurrif

Heimild er veitt fyrir niðurrifi mannvirkis að Dyngjuvegi 18.
Sveitarfélagið skal setja tímamörk fyrir alla framkvæmdina. Þar skal meðal annars koma fram að óheimilt sé að nota götustæði undir byggingarefni, byggingartæki eða vinnusvæði, og að gæta skuli ýtrustu snyrtimennsku í hvívetna.

Samkvæmt grein 2.3.1 í gildandi byggingarreglugerð nr. 112/2012 skal sækja um byggingarleyfi þegar áformað er að rífa niður byggingu. Um niðurrif gilda einnig ákvæði reglugerðar nr. 785/1999 um starfsleyfi fyrir atvinnurekstur sem getur haft í för með sér mengun, nánar tiltekið grein 17.1 og liður 10.8 í fylgiskjali 2.“

5.3 Byggingarreitir

Í tillögunni eru nú skilgreindir þrír byggingarreitir; merktir **A**, **B** og **C** í stað tveggja áður (A og B).

Byggingarreitur A
Framtíðar uppbyggingarreitur leikskólans Sunnuáss.-
Allir skilmálar gildandi deiliskipulags „Sundin" standa óbreyttir.

Byggingarreitur B – Tímabundinn byggingarreitur
Byggingarreiturinn hefur verið stækkaður m.a. til að tryggja aukinn sveigjanleika í skipulagi, þannig að unnt sé – ef þörf krefur – að koma fyrir öðrum tímabundnum einingum í framtíðinni, án þess að gera breytingu á deiliskipulagi.

Afmörkun reitsins miðast við að tryggja áfram aðgengi gangandi og hjólandi inn á lóðina frá Langholtsvegi og Laugarásvegi.

Að öllu leyti standa skilmálar og heimildir gildandi deiliskipulags „Sundin" óbreyttar, þ.m.t. byggingarmagn (847 m²), hæðir mannvirkja (1 hæð) og endurheimt svæðis.

Byggingarreitur C – Takmarkaður byggingarreitur
Í gildandi deiliskipulagi er sýnd leiðbeinandi staðsetning á uppdrætti fyrir sorp/sorpgeymslur, vagnageymslur og hjólageymslur.

Ákvæðið um „leiðbeinandi staðsetningu" fellur nú úr gildi. Í stað þess er skilgreindur takmarkaður byggingarreitur fyrir sorp/ sorpgeymslur, vagnageymslur og hjólageymslur.

Að öllu öðru leyti standa skilmálar og heimildir gildandi deiliskipulags „Sundin" óbreyttar varðandi ofangreinda uppbyggingarþætti.

5.4 Hjólastæði

Hjólastæðum skal komið fyrir innan lóðar á aðkomusvæðum. Byggt skal á uppfærðu samgöngumati lóðarinnar *(VSÓ Ráðgjöf: SUNNUÁS Samgöngumat og umferðaröryggi. Nóveber 2025),* sem þegar hefur verið unnið fyrir svæðið, sbr. kafla 3.4. og á þeim viðmiðum sem lögð eru fram í stefnu Reykjavíkurborgar; *„Bíla-og hjólastæða-stefna – Reglur um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík"* (https://reykjavik.is/sites/default/files/2024-03/reglur-um-fjolda-bila-og-hjolastaeda_2024.pdf).

Frekari leiðbeiningar um útfærslu hjólastæða er einnig að finna í riti Reyjavíkurborgar *Hönnunarleiðbeiningar fyrir hjólreiðar (2019).*

SKÝRINGAR
- Deiliskipulagssvæði
- Mörk skipulagsbreytinga
- Lóðamörk
- Núverandi byggingar Íbúðarbyggð
- Núverandi byggingar þjónusta
- Byggingarreitur A (Dyngjuvegur 18)
  - Hámarkshæð 1 hæð
  - Hámarkshæð 2 hæðir
- Byggingarreitur B Tímabundinn byggingarreitur Hámarkshæð 1 hæð
- Byggingarreitur C Takmarkaður byggingarreitur Sorp-, hjóla- og vagnageymslur
- Niðurrif byggingar
- Tímabundið mannvirki
- Bílastæði
- Bílastæði hreyfihamlaðra (leiðbeinandi staðsetning)
- Aðkoma akandi inn á lóðina
- Aðkoma gangandi og hjólandi inn á lóðina
- 5.943m2 Stærð lóðar

SKÝRINGAR skv. samþykktu skipulagi en fellur nú úr gildi
- Sorp (leiðbeinandi staðsetning)
- Hjóla- og vagnageymslur (Leiðbeinandi staðsetning)

GILDANDI DEILISKIPULAG		DEILISKIPULAGSTILLAGA	
Lóðarstærð	5,943 m²	Lóðarstærð	5,943 m²
Byggingareitur A	3,000 m²	Byggingareitur A	2,800 m²
Byggingareitur B	847 m²	Byggingareitur B	847 m²
		Byggingareitur C	200 m²
Alls	*3,847 m²*	*Alls*	*3,847 m²*
Nýtingarhlutfall á lóð	0.65	Nýtingarhlutfall á lóð	0.65

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

_____

þann _____ 20__ og í

_____þann _____ 20__.

Tillagan var auglýst frá _____ 20__
með athugasemdafresti til _____ 20__ .

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20__

_____

Mkv: 1:1000 (a2-lóng)
Dags. 08.04.2026

hornsteinar arkitektar ehf
vinnustofa ingólfsstræti 5, 101 reykjavík