

# Sundin deiliskipulagsbreyting – Grenndarkynning

## Samantekt athugasemda

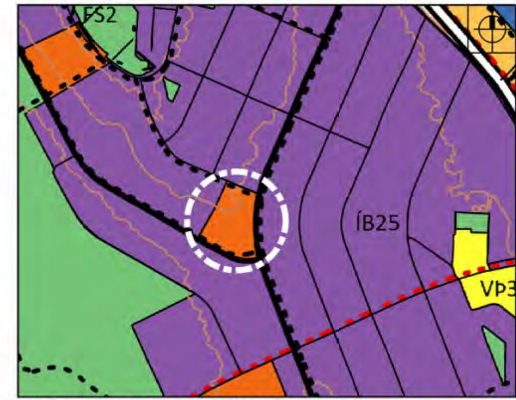
### Sundin - Breyting á deiliskipulagi vegna Dyngjuvegur 18, Leikskólinn Sunnuborg - USK24060431

---

Að lokinni grenndarkynningu er lögð fram að nýju tillaga umhverfis- og skipulagssviðs, skrifstofu framkvæmda og viðhalds, dags. 27. júní 2024, að breytingu á deiliskipulaginu Sundin sem samþykkt var þann 8. febrúar 2006, ásamt síðari breytingum. Í breytingunni sem lögð er til felst að afmörkun deiliskipulags Sunda stækkar til suðvestur á mörkum 1., 2. og 3. hluta, þar sem lóðin að Dyngjuvegi 18 er felld að deiliskipulaginu Sundin, stækkun á byggingarreit og hækkun húss ásamt því að heimila kennslustofur tímabundið á lóðinni og niðurrif á lóð Laugarásvegur 77, samkvæmt deiliskipulags-, skýringar- og skuggavarpdráttum Hornsteina arkitekta, dags. 2. júlí 2024. Einnig er lagt fram samgöngumat VSÓ Ráðgjafar, útgáfa 4 dags. 17. maí 2024, vegna stækkunar leikskólans Sunnutorgs og skýrsla VSÓ ráðgjafar, dags. í apríl 2024, um kolefnisspors niðurrifs. Erindið var grenndarkynnt frá 23. júlí 2024 til og með 19. september 2024. Athugasemdir bárust. Erindinu var vísað til umsagnar hjá verkefnastjóra á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 26 september 2024 og er nú lagt fram að nýju.

# Sundin – Deiliskipulagsbreyting

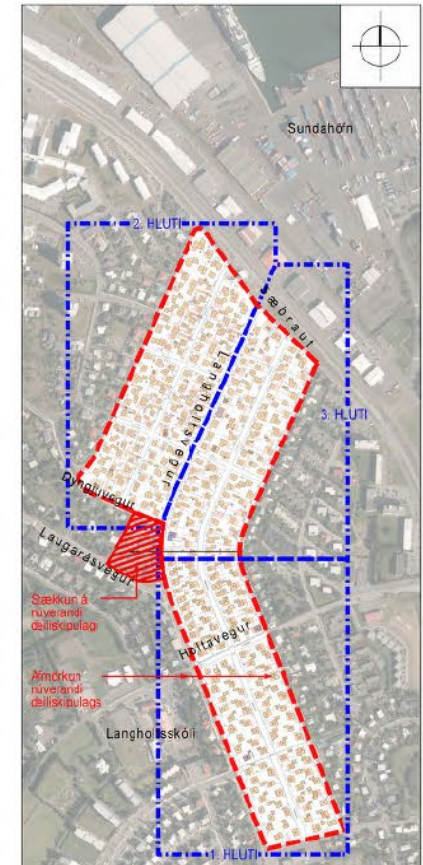
## Leikskólinn Sunnuás, á horni Dyngjuvegur 18, Langholtsvegur og Laugarásvegur



HLUTI ADALSKIPULAG REYKJAVÍKUR 2040  
Sýnd er staðsetning Dyngjuvegur 18 (Samfélagsþjónusta)

Staðgreinir 01.384.305

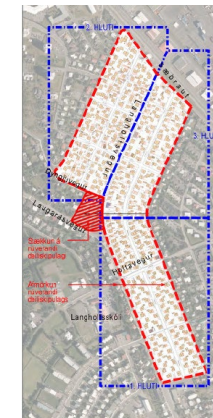
Landnúmer 104002







# Helstu deiliskipuagsbreytingar

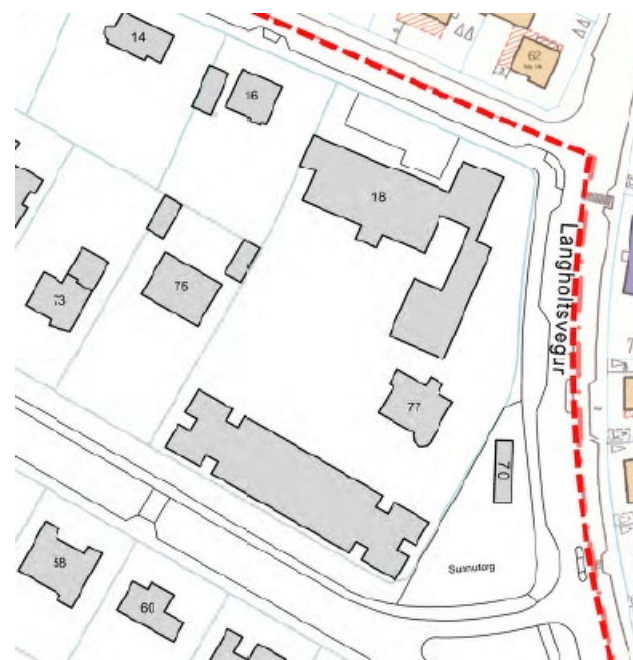


## 1. AÐDRAGANDI OG FORSENDUR

Gera þarf alhliða endurbætur á núverandi húsnæði leikskólans Sunnuás, sem stendur innan lóðarinnar Dyngjuvegur 18. Ástand húsnæðisins hefur m.a. haft í för með sér að rýma hefur þurft núv. mannvirki og koma starfseminni fyrir í tímabundnum einingum innan lóðar til að geta haldið starfsemi leikskólans gangandi með sem eðlilegustum hætti meðan á endurbótum stendur. Tímabundnar einingar verða fjarlægðar eftir að uppbyggingu er lokið.

Deiliskipulagsbreyting þessi er gerð vegna áforma Reykjavíkurborgar um að stækka, styrkja og efla leikskólann Sunnuás og móta þannig sterka og öfluga framtíðarsýn. Verður leikskólinn m.a. færður úr 7 deildum í 9 deilda leikskóla.

- Gert er ráð fyrir Afmörkun deiliskipulags Sunda stækkar til suðvestur á mörkum 1., 2. og 3. hluta, þar sem lóðin að Dyngjuvegi 18 er felld að deiliskipulaginu Sundin.
- Stækkun byggingarreits
- Hæð bætt ofan á hluta hússins.
- Heimilað að útbúa leiksvæði með glerpaki á 2 hæð hússins.
- Tímabundið húsnæði verður fjarlæggt eftir að uppbyggingu á lóðinni lýkur og komið fyrir leiksvæði og þeim bílastæðum sem þörf er á.
- Niðurrif á lóð vegna Laugarásvegar 77
- Bætt við göngutengingum inn á lóðina frá Sunnutorgi.



Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir lóðina



Tillaga að breyttu deiliskipulagi,

# Helstu athugasemdir vegna grenndarkynningar.

Tvær umsagnir bárust, íbúi að Laugarásvegi 75 og íbúi að Langholtsvegi 51.

## Misræmi í gögnum:

Fagnað að loks sé áætlað að ráðast í endurbætur á húsnæði Sunnuásar, núverandi húsakostur í mjög slæmu ásigkomulagi, einnig er bent á að í greinargerð er vísað í gögn sem ekki eru til staðar í skipulagsgátt.

- Brugðist var við því að öll gögn málsins skiluðu sér ekki inn á skipulagsgáttina, var í framhaldinu umsagnartíminn framlengdur til 19.september og skýringarupprætti, skuggavarpi, (VSÓ Ráðgjöf : SUNNUÁS-LAUGARÁSVEGUR 77, Kolefnaspor niðurrifs, Apríl 2024) og (VSÓ Ráðgjöf: SUNNUÁS Samgöngumat og umferðaröryggi. Maí 2024) bætt inn á skipulagsgáttina.

Nýtingarhlutfall er hærra en gefið er til kynna, það er 0,65 (3847 m<sup>2</sup>/ 5943 m<sup>2</sup>) en ekki 0,6.

- Nýtingarhlutfall verður lagfært og sett sem 0,65

Misræmi er á milli heita byggingarreita á upprætti og í skýringum

- Heiti byggingarreita verður lagfært í skýringum deiliskipulagsuppráttar.

SKÝRINGARMYNDIR



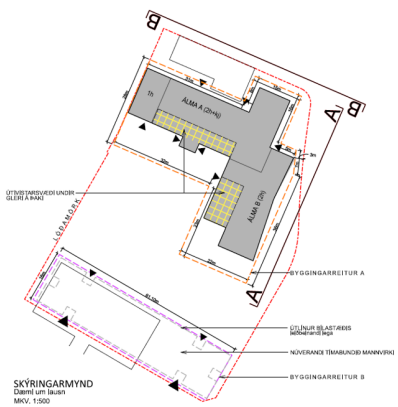
NUVERANDI ÁSTAND

MKV. 1:1000



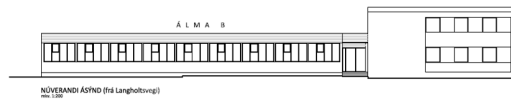
SKÝRINGARMYND AD UPPBYGGINGU

MKV. 1:1000



SKÝRINGARMYND  
Dæmi um lauan  
MKV. 1:500

ÁSYND A - A



NUVERANDI ÁSYND (frá Langholtsvegi)

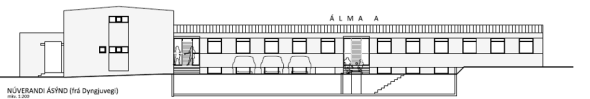
MKV. 1:100



TILLAGA (frá Langholtsvegi)

MKV. 1:100

ÁSYND B - B



NUVERANDI ÁSYND (frá Dyrgilavegi)

MKV. 1:100



TILLAGA (frá Dyrgilavegi)

MKV. 1:100



### Tímabundið húsnæði:

Áhyggjur að „tímabundnu færanlegu einingarnar“ verði ekki fjarlægðar eftir að uppbyggingu ljúki.

- *Innan deiliskipulagsins kemur fram að fjarlægja skuli tímabundna húsnæðið eftir að uppbyggingu lýkur.*

Óljóst er hvort áætlað er að rífa aðeins Laugarásveg 77 eða einnig að rífa Dyngjuveg 18 áður en uppbygging hefst? Byggingarreitur A virðist vera stærri en núverandi útveggir á alla kanta þannig það lítur ekki út fyrir að neinn útveggur muni halda sér, eða hvað? Eða er stærð reitsins vegna þakskeggs?

- *Ekki er gert ráð fyrir í þessari deiliskipulagsbreytingu að Dyngjuvegur 18 sé rifið, einungis hefur verið farið fram á niðurrif vegna Laugarásvegar 77. Samkvæmt tillögu er heimilt að stækka það líkt og byggingarreitur og nýtingarhlutfall gerir ráð fyrir en ekki er ljóst á þessu stigi hvaða útlitsbreytingar það hefur í för með sér. Ítarlegri gögn komu fram í viðbótargögnum sem færðar voru inn í framlengingu athugasemdanna.*

Bent á að setja ætti kvöð í deiliskipulagið að þakhalli skuli samræmast nærliggjandi byggð og að flöt þök séu ekki leyfð. Flestar byggingar í hverfinu hafa vel hallandi þök og núverandi leikskólabygging stingur í stúf með sínum flötu þökum.

- *Núverandi bygging að Dyngjuvegi 18 er með flötu þaki að hluta. Í deiliskipulaginu er gert ráð fyrir frjálsum þakformi.*

Bent er á að á teikningu miðað við fyrirhugaðri stækkun á byggingum leikskólans mun þrengja enn frekar að útisvæði/leiksvæði sem þá færast nær lóðarmörkum við Laugarásveg 75 með tilheyrandi hávaðamengun og áreiti. Beðið er um að leiksvæðið innan leikskólalóðar verði hannað með tilliti til aðliggjandi lóðar. Þar sem við gerð síðustu lóðarhönnunar hafi runnar verið fjarlægðir og leiksvæðið fært alveg að lóðarmörkum með miklu ónæði fyrir nágretta sem hafi tekið 2 ár í að lagfæra.

- *Ekki verður farið í frekari kynningu eftir deiliskipulagsbreytinguna en bæta skal eftirfarandi við skilmála „Við gerð lóðarhönnunar leikskólans skal huga að lausnum fyrir leiksvæðið er miðað því að minnka áreiti og hljóðvist vegna aðliggjandi lóðar. t.d. með gróðri.“*

### Bílastæði:

Nefnt er að í kafla 3.4 er sagt að við Sunnutorg sé einnig gert ráð fyrir sleppistæðum. Spurt er hvort það eigi ekki einungis við meðan á uppbyggingu stendur? Áhyggjur eru um að að uppbyggingu lokinni verði haldið í bráðabirgðahúsnæði, vegna skorts á leikskólaplássum og að bílastæðin verði svona til frambúðar og að ekki gangi að bílastæðapörfin sé uppfyllt með því að nota bílastæði íbúa í götunum til frambúðar, þó það sé þolanlegt á meðan endurbótum stendur.

- *Sleppistæðin við Sunnutorg eru á meðan á framkvæmdum stendur. Gert er ráð fyrir að bílastæði leikskólans verði leist innan leikskólalóðar eftir að uppbyggingu líkur.*

### Athugasemdir vegna bráðabirgðahúsnæðis leikskólans:

Bent er á að bráðabirgðahúsnæði leikskólans hafi ekki orðið líkt og auglýst var með tilliti til bílastæða, fjarlægðartakmarka, útlits og sorps. Í kynningu hafi komið fram að starfsmenn leikskólans myndu leggja bílum sínum á bílastæði norðan svæðisins með aðkomu frá Dyngjuvegi en að að bílar sumra starfsmanna standa daglangt meðfram laugarásvegi sem næst leikskólanum. Einnig að sleppistæði hafði verið áætluð fyrir framan leikskólann sem hætt hafi verið við.

- *Í kynningu á bráðabirgðahúsnæði var gert var í fyrstu ráð fyrir sleppistæðum við inngang leikskólans en var það endurskoðað með öryggisástæðinna gangandi og hjólandi vegfarandavar við það vegna öryggisástæðna.*

Einnig er nefnt að bráðabirgðahúsnæði hafi verið kynnt sem 4,3metra frá lóðarmörkum en að fjarlægðin hafi endað innan 3 metra frá lóðarmörkum, að útlit hafi ekki samræmst kynningarefni og að bílastæði hafi verið kynnt á annan hátt en endað var og að mikilvægt er að hljóðvist og að útisvæði leikskólans sé þannig útfært að það valdi ekki óþarfa ónæði og tjóni fyrir nágranna. En inngangur að Laugarásvegi 75 er um 3 metra frá lóðarmörkum við Sunnuás.

- *Ekki verður farið í frekari kynningu eftir deiliskipulagsbreytinguna en bætt verður við uppdráttinn „Við gerð leiksvæðis leikskólans skal huga að lausnum er miða að því að minnka áreiti og hljóðvist vegna aðliggjandi lóðar. t.d. með gróðri.“*

### Breytingar sem lagðar eru til eftir auglýsingu:

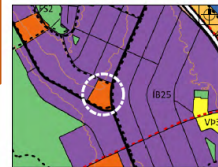
- Kafli 5.9: Texti um tímabundinn byggingarreit felldur út.
- Kafli 5.10: Nýtingarhlutfall breytt í 0,65.
- Kafli 5.11: Texti sem miðar að því að minnka áreiti og bæta hljóðvist aðliggjandi lóða bætt við.
- Skýringar: Heiti byggingarreita lagfært.





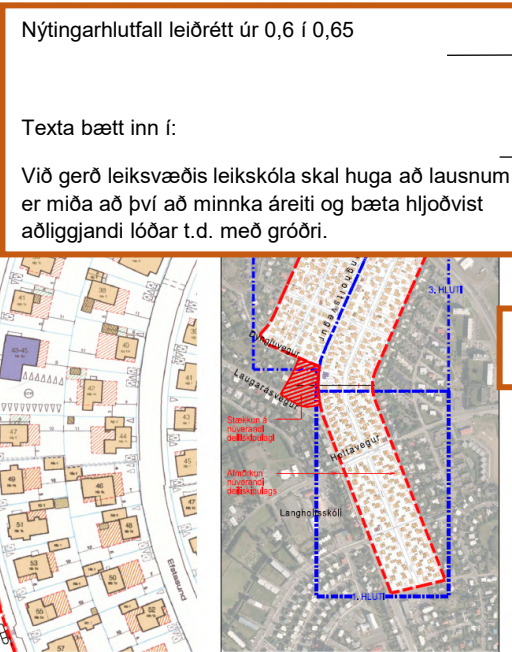
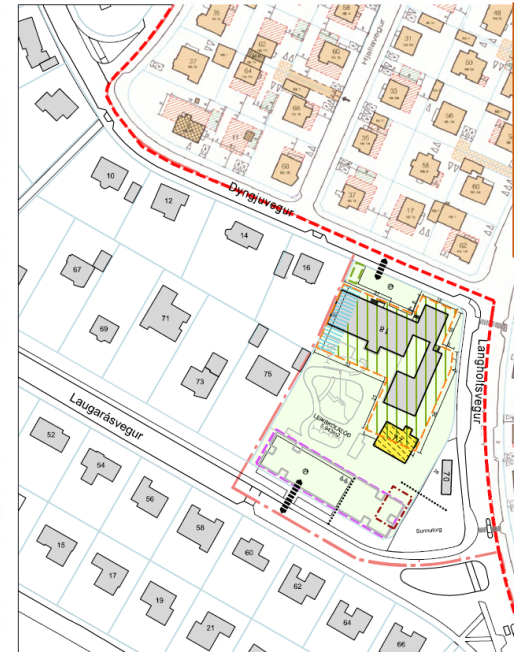


# Tillaga að breytingum vegna athugasemda



Staðgreinir 01.384.305

Landnúmer 104902



**Nýtingarhlutfall leiðrétt úr 0,6 í 0,65**

Texta bætt inn í:

Við gerð leiksvæðis leikskóla skal huga að lausnum er miða að því að minnka áreiði og bæta hljóðvist aðliggjandi lóðar t.d. með gróðri.

**5.10 Nýtingarhlutfall**  
Leiflyfting hámarks nýtingarhlutfalls deiliskipulagsvæðisins er 0,65.

**5.11 Lóð**  
Mikilvægt er að umhverfi mannvirkjana beri með sér græn og mannskjuleg yfirborð sem atvæl er bórum til broka og því skulu tekið tillit til landslagsskiptis fylgja aðaluppdráttum til að tryggja heildstætt yfirborð. Gróðruval skal styfja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni. Legga skal áherslu á bílagæran yfirborðsáunir við frekari útfærslu lóðar. Yfirborð innviðs og aðkomu að byggingum skal vera gegndræpt. Að lágmarki 40% lóðar skal vera þaköð fjölbreytt gróðri.

**5.12 Bústaði**  
Gert er ráð fyrir almennum bústaðum við Laugarsvegur og verða þau útfærð innan þegar tímabundin mannvirki vilja. Gera skal ráð fyrir tengubúnaði fyrir Heiðla rafala. Skv. samgöngumati skal heildarfjöldi almenna bústaða vera allt að 31 staði - þar af 2 bústaða fyrir hreyfihúlaða - sem staðsettu skulu næst aðalgröfingrynging. Leiðsniðandi staðsetning er sjúki á deiliskipulagsþætti. Stegþéttari verða við Sunnarveg. Krafa er gerð um vandaðan frágang bústaða. Við útfærslu þeirra skal leggja áherslu á bílagæran ofanvataslausir, gegndræp yfirborðsfermi og burðarlag.

Byggt skal í samgöngumati (ISO Ráðgjafi: SUNNUÁS Samgöngumati og umferðarreglugerð. Mál nr. 19/2024).

**5.13 Skýringar**  
Byggingarreglur A (Dyngjuvegur 18) Hæðarmörk 7,2m  
Byggingarreglur A (Dyngjuvegur 18) Hæðarmörk 7,2m  
Byggingarreglur B (Tímabundin byggingarreglur) Hæðarmörk 7,2m

**Skýringar - byggingarreglur leiðréttir.**

Byggingarreglur A (Dyngjuvegur 18) Hæðarmörk 7,2m  
Byggingarreglur A (Dyngjuvegur 18) Hæðarmörk 7,2m  
Byggingarreglur B (Tímabundin byggingarreglur) Hæðarmörk 7,2m

Skýringar

- Deiliskipulagsvæði
- Lóðamörk
- Núverandi byggingar, bústaði
- Nýverandi byggingar, bústaði
- Byggingarreglur A
- Byggingarreglur B
- Byggingarreglur A (Dyngjuvegur 18) Hæðarmörk 7,2m
- Byggingarreglur A (Dyngjuvegur 18) Hæðarmörk 7,2m
- Byggingarreglur B (Tímabundin byggingarreglur) Hæðarmörk 7,2m
- Móðurráðbyggingar
- Tímabundin mannvirki sem verður fjarlægð til afbyggingu í kvöld
- SOP þéttari lóðir
- Húla og vagnagæmur áttíðingarsvæði
- Bústaði í hreyfihúlaða áttíðingarsvæði
- Aðkoma akandi inn á lóðina
- Aðkoma gangandi og hjólandi inn á lóðina
- Stær lóðir

Deiliskipulagsbreyting þessi, sem hefur fengið meðhöndlun í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í þingi 20. nóvember 2024.

Form: \_\_\_\_\_ 20

Tillagan var gremddarkynt frá \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_\_ með athugasemdashöfundinum \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_\_

Augsýning um gilditíðni breytingarinnar var þingi 20. nóvember 2024.

SUNDIN - HLUTI AF GILDANDI DEILISKIPULAGI  
Samsettt mynd  
Samþykkt / staðfest 10.11.2005.

TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI  
Samsettt mynd  
mkv. 1:1000

SUNDIN - gildandi deiliskipulagsvæði  
Sýndir er stakinn deiliskipulagsvæðisins  
Samsettt mynd  
mkv. 1:6500

Skýringar - byggingarreglur leiðréttir.

### GREINARGERÐ

Lóð er fram brennifyllingalaga á deiliskipulagi Sundin, sem samþykkt var 10.11.2005 og upplýsingar í þ. deild Stjórnarráðs þann 09.02.2006. Byggingin á deiliskipulagsvæðinu er blönduð búðabýgging, sem áttíðingarátt er Langholtvegur, Drengavegur, Skipsáttvegur, Kambovegur og Dyngjuvegur. Frá gildistöku þess hafa verið gerðir allnokkrar breytingar á deiliskipulaginu, er lita og lóðabýggingin. Deiliskipulagsuppgærdar Sundar er settur fram í 3 hlutum (1-3) sökum lögumliðnaðs.

Þessi breytingarlaga nær ekki til búðabýggingar deiliskipulagsins og standa gildandi skilmálinn sem henni viðkomur óbreyttir. Hér er um að ræða stakinn á deiliskipulagsvæðinu Sundi síðustuversins (á mörku 1, 2 og 3ja hluta), þar sem lóðin Dyngjuvegur 18 (samfélagslóðir) er hluti af deiliskipulagsvæðinu.

Þeir skýringarhlutfallir hár eru kynntir undir einskisnum fyrir lóðina Dyngjuvegur 18, en ekki til góttuvæðis, borgarlands eða Sunnarvegur (Langholtvegur 70), sem standa innan staknum deiliskipulagsins og eru áttíðingaráttir. Skýringarhlutfallir hár eru kynntir undir einskisnum fyrir lóðina Dyngjuvegur 18 (samfélagslóðir) er hluti af deiliskipulagsvæðinu.

**3. SKIPLAGSSVÆÐIÐ**

**3.1 Almörkun og staðhættir**  
Dyngjuvegur 18 liggur á mótum þriggja gatna; Dyngjuvegur í norðri, Laugarsvegur í suðri og Langholtvegur í austri, en austarmörkin liggja jafnframt að línu torgi; Sunnarvegur. Vesturmörkin liggur að vestri á lóðinni; Laugarsvegur, annars vegar Dyngjuvegur 16 og hinna vegar Laugarsvegur 75. Almöna að löðinni er frá Dyngjuvegi og Laugarsvegi.

Stærð löðanna er einskis 5943 m<sup>2</sup>. Landnotkun löðanna er skilgreind sem leikskóli.

**3.2 Núverandi byggingar á lóð**  
Tvo aðkinn hús standa innan löðanna; Dyngjuvegur 18 og Laugarsvegur 77. Auk húsanna tveggja hafa verið reist tímabundin mannvirki á suðurlöndu löðanna meðfram Laugarsvegi sem rýtt eru sem beiðingabúnaðinn fyrir leikskólann Sunnuás.

**Dyngjuvegur 18** er 1270m<sup>2</sup> (brúttó) að stærð og skiptur í tveir einingar; annars vegar 1-2 hæða hárrar aðbyggingar sem liggur meðfram Dyngjuvegi (13) að horni Dyngjuvegur og Langholtvegur (2h) og 1 hæða álmu, sem liggur meðfram Langholtvegi frá aðbyggingunni. Laugarsvegur 77 er einnig hús á kjallari og skráð 240,2m<sup>2</sup> (brúttó) að stærð.

- Byggingarmál aðbyggingar og álmu er 1510 m<sup>2</sup> (brúttó).
- Byggingarmál tímabundin mannvirki á löðinni eru 847m<sup>2</sup> (brúttó).
- Heildarbyggingarmál löðanna er 2357 m<sup>2</sup> (brúttó) og nýltingarhlutfall 0,40.

**3.3 Mejar /Háskólinn**  
Gerð hefur verið húsnáðunum fyrir deiliskipulagsvæðið (Borgarsvæðið Reykjavíkur, 06.06.2023, 80523050001). Helstu niðurstöður húsnáðunnar eru eftirfarandi:

- Húsin Dyngjuvegur 18 og Laugarsvegur 77 eru ekki hljóð- og falla því ekki undir lög um menningarmálefni (80/2022) vegna álfars.
- Að samantölu þeim fjórum þáttum þaka til varðveislu, hafa þau miðlungs varðveisluhlutfall.
- Ekkert er gerð sérstaka tillaga um vandaðan þetta.

**3.4 Samgöngumati**  
Samgöngumati hefur verið unnið fyrir deiliskipulagsvæðið og niðurneitt (ISO Ráðgjafi: SUNNUÁS Samgöngumati og umferðarreglugerð. Mál nr. 19/2024). Helstu niðurstöður máttinn eru eftirfarandi:

- Huga þarf á áhrifum af umferðum á gróður og vélstjórnun til að sula öflugt gangandi, hjólandi og skandi vegfarenda (þ.a.m. fjóla metrum gönguálfum, draga úr umferðabólum, endurbæta yfirborðsáunir og tryggja gætt).
- Mælt er með 41 bústaðum á lóðinni frá Laugarsvegi; aðkomu gangandi hjólandi vegfarenda frá Sunnarvegi. Við Sunnarveg er einnig gert um fyrir steppastaða.
- Bústaðabúnaður Sunnuás er uppbýggingu er lóðin 11 staði.
- Hljóðbúnaður er mælt í 11 hljóðbúnaði á lóðinni og 37 í bestum hljóðbúnaðum fyrir starfskóli.
- Ekkert er talið að aðkomu neyðarlóða leikskólans skrefi við uppbýggingu Sunnuás.

### 5. VIÐBÓTTAR/NÝIR SKILMÁLAR

**5.1 Almennar**  
Þeir skýringarhlutfallir hár eru kynntir undir einskisnum fyrir lóðina Dyngjuvegur 18, en ekki til góttuvæðis, borgarlands eða Sunnarvegur (Langholtvegur 70), sem standa innan staknum deiliskipulagsins og eru áttíðingaráttir. Skýringarhlutfallir hár eru kynntir undir einskisnum fyrir lóðina Dyngjuvegur 18 (samfélagslóðir) er hluti af deiliskipulagsvæðinu.

**5.2 Nóbúttir**  
Heimild er fyrir niðurrísi hússins Laugarsvegur 77. Tímamörk skal setja um alla framkvæmdirna að hallu sveitarfélagsins. Þar skal m.a. koma fram að áhrifum sé að nota góttuvæði fyrir byggingarreglur, byggingarreglur eða vinnuskilna og að ýrústu smyrmenskú skali gætt í hvívetna.

**5.3 Nóbúttir**  
Heimild er fyrir niðurrísi hússins Laugarsvegur 77. Tímamörk skal setja um alla framkvæmdirna að hallu sveitarfélagsins. Þar skal m.a. koma fram að áhrifum sé að nota góttuvæði fyrir byggingarreglur, byggingarreglur eða vinnuskilna og að ýrústu smyrmenskú skali gætt í hvívetna.

**5.4 Nóbúttir**  
Heimild er fyrir niðurrísi hússins Laugarsvegur 77. Tímamörk skal setja um alla framkvæmdirna að hallu sveitarfélagsins. Þar skal m.a. koma fram að áhrifum sé að nota góttuvæði fyrir byggingarreglur, byggingarreglur eða vinnuskilna og að ýrústu smyrmenskú skali gætt í hvívetna.

**5.5 Nóbúttir**  
Heimild er fyrir niðurrísi hússins Laugarsvegur 77. Tímamörk skal setja um alla framkvæmdirna að hallu sveitarfélagsins. Þar skal m.a. koma fram að áhrifum sé að nota góttuvæði fyrir byggingarreglur, byggingarreglur eða vinnuskilna og að ýrústu smyrmenskú skali gætt í hvívetna.

**5.6 Nóbúttir**  
Heimild er fyrir niðurrísi hússins Laugarsvegur 77. Tímamörk skal setja um alla framkvæmdirna að hallu sveitarfélagsins. Þar skal m.a. koma fram að áhrifum sé að nota góttuvæði fyrir byggingarreglur, byggingarreglur eða vinnuskilna og að ýrústu smyrmenskú skali gætt í hvívetna.

**5.7 Nóbúttir**  
Heimild er fyrir niðurrísi hússins Laugarsvegur 77. Tímamörk skal setja um alla framkvæmdirna að hallu sveitarfélagsins. Þar skal m.a. koma fram að áhrifum sé að nota góttuvæði fyrir byggingarreglur, byggingarreglur eða vinnuskilna og að ýrústu smyrmenskú skali gætt í hvívetna.

**5.8 Nóbúttir**  
Heimild er fyrir niðurrísi hússins Laugarsvegur 77. Tímamörk skal setja um alla framkvæmdirna að hallu sveitarfélagsins. Þar skal m.a. koma fram að áhrifum sé að nota góttuvæði fyrir byggingarreglur, byggingarreglur eða vinnuskilna og að ýrústu smyrmenskú skali gætt í hvívetna.

**5.9 Nóbúttir**  
Heimild er fyrir niðurrísi hússins Laugarsvegur 77. Tímamörk skal setja um alla framkvæmdirna að hallu sveitarfélagsins. Þar skal m.a. koma fram að áhrifum sé að nota góttuvæði fyrir byggingarreglur, byggingarreglur eða vinnuskilna og að ýrústu smyrmenskú skali gætt í hvívetna.

**5.10 Nóbúttir**  
Heimild er fyrir niðurrísi hússins Laugarsvegur 77. Tímamörk skal setja um alla framkvæmdirna að hallu sveitarfélagsins. Þar skal m.a. koma fram að áhrifum sé að nota góttuvæði fyrir byggingarreglur, byggingarreglur eða vinnuskilna og að ýrústu smyrmenskú skali gætt í hvívetna.

**5.11 Nóbúttir**  
Heimild er fyrir niðurrísi hússins Laugarsvegur 77. Tímamörk skal setja um alla framkvæmdirna að hallu sveitarfélagsins. Þar skal m.a. koma fram að áhrifum sé að nota góttuvæði fyrir byggingarreglur, byggingarreglur eða vinnuskilna og að ýrústu smyrmenskú skali gætt í hvívetna.

**5.12 Nóbúttir**  
Heimild er fyrir niðurrísi hússins Laugarsvegur 77. Tímamörk skal setja um alla framkvæmdirna að hallu sveitarfélagsins. Þar skal m.a. koma fram að áhrifum sé að nota góttuvæði fyrir byggingarreglur, byggingarreglur eða vinnuskilna og að ýrústu smyrmenskú skali gætt í hvívetna.

**5.13 Nóbúttir**  
Heimild er fyrir niðurrísi hússins Laugarsvegur 77. Tímamörk skal setja um alla framkvæmdirna að hallu sveitarfélagsins. Þar skal m.a. koma fram að áhrifum sé að nota góttuvæði fyrir byggingarreglur, byggingarreglur eða vinnuskilna og að ýrústu smyrmenskú skali gætt í hvívetna.

**5.14 Nóbúttir**  
Heimild er fyrir niðurrísi hússins Laugarsvegur 77. Tímamörk skal setja um alla framkvæmdirna að hallu sveitarfélagsins. Þar skal m.a. koma fram að áhrifum sé að nota góttuvæði fyrir byggingarreglur, byggingarreglur eða vinnuskilna og að ýrústu smyrmenskú skali gætt í hvívetna.

**5.15 Nóbúttir**  
Heimild er fyrir niðurrísi hússins Laugarsvegur 77. Tímamörk skal setja um alla framkvæmdirna að hallu sveitarfélagsins. Þar skal m.a. koma fram að áhrifum sé að nota góttuvæði fyrir byggingarreglur, byggingarreglur eða vinnuskilna og að ýrústu smyrmenskú skali gætt í hvívetna.

**5.16 Nóbúttir**  
Heimild er fyrir niðurrísi hússins Laugarsvegur 77. Tímamörk skal setja um alla framkvæmdirna að hallu sveitarfélagsins. Þar skal m.a. koma fram að áhrifum sé að nota góttuvæði fyrir byggingarreglur, byggingarreglur eða vinnuskilna og að ýrústu smyrmenskú skali gætt í hvívetna.

**5.17 Nóbúttir**  
Heimild er fyrir niðurrísi hússins Laugarsvegur 77. Tímamörk skal setja um alla framkvæmdirna að hallu sveitarfélagsins. Þar skal m.a. koma fram að áhrifum sé að nota góttuvæði fyrir byggingarreglur, byggingarreglur eða vinnuskilna og að ýrústu smyrmenskú skali gætt í hvívetna.

**5.18 Nóbúttir**  
Heimild er fyrir niðurrísi hússins Laugarsvegur 77. Tímamörk skal setja um alla framkvæmdirna að hallu sveitarfélagsins. Þar skal m.a. koma fram að áhrifum sé að nota góttuvæði fyrir byggingarreglur, byggingarreglur eða vinnuskilna og að ýrústu smyrmenskú skali gætt í hvívetna.

**5.19 Nóbúttir**  
Heimild er fyrir niðurrísi hússins Laugarsvegur 77. Tímamörk skal setja um alla framkvæmdirna að hallu sveitarfélagsins. Þar skal m.a. koma fram að áhrifum sé að nota góttuvæði fyrir byggingarreglur, byggingarreglur eða vinnuskilna og að ýrústu smyrmenskú skali gætt í hvívetna.

**5.20 Nóbúttir**  
Heimild er fyrir niðurrísi hússins Laugarsvegur 77. Tímamörk skal setja um alla framkvæmdirna að hallu sveitarfélagsins. Þar skal m.a. koma fram að áhrifum sé að nota góttuvæði fyrir byggingarreglur, byggingarreglur eða vinnuskilna og að ýrústu smyrmenskú skali gætt í hvívetna.

**5.21 Nóbúttir**  
Heimild er fyrir niðurrísi hússins Laugarsvegur 77. Tímamörk skal setja um alla framkvæmdirna að hallu sveitarfélagsins. Þar skal m.a. koma fram að áhrifum sé að nota góttuvæði fyrir byggingarreglur, byggingarreglur eða vinnuskilna og að ýrústu smyrmenskú skali gætt í hvívetna.

**5.22 Nóbúttir**  
Heimild er fyrir niðurrísi hússins Laugarsvegur 77. Tímamörk skal setja um alla framkvæmdirna að hallu sveitarfélagsins. Þar skal m.a. koma fram að áhrifum sé að nota góttuvæði fyrir byggingarreglur, byggingarreglur eða vinnuskilna og að ýrústu smyrmenskú skali gætt í hvívetna.

**5.23 Nóbúttir**  
Heimild er fyrir niðurrísi hússins Laugarsvegur 77. Tímamörk skal setja um alla framkvæmdirna að hallu sveitarfélagsins. Þar skal m.a. koma fram að áhrifum sé að nota góttuvæði fyrir byggingarreglur, byggingarreglur eða vinnuskilna og að ýrústu smyrmenskú skali gætt í hvívetna.

**5.24 Nóbúttir**  
Heimild er fyrir niðurrísi hússins Laugarsvegur 77. Tímamörk skal setja um alla framkvæmdirna að hallu sveitarfélagsins. Þar skal m.a. koma fram að áhrifum sé að nota góttuvæði fyrir byggingarreglur, byggingarreglur eða vinnuskilna og að ýrústu smyrmenskú skali gætt í hvívetna.

**5.25 Nóbúttir**  
Heimild er fyrir niðurrísi hússins Laugarsvegur 77. Tímamörk skal setja um alla framkvæmdirna að hallu sveitarfélagsins. Þar skal m.a. koma fram að áhrifum sé að nota góttuvæði fyrir byggingarreglur, byggingarreglur eða vinnuskilna og að ýrústu smyrmenskú skali gætt í hvívetna.

**5.26 Nóbúttir**  
Heimild er fyrir niðurrísi hússins Laugarsvegur 77. Tímamörk skal setja um alla framkvæmdirna að hallu sveitarfélagsins. Þar skal m.a. koma fram að áhrifum sé að nota góttuvæði fyrir byggingarreglur, byggingarreglur eða vinnuskilna og að ýrústu smyrmenskú skali gætt í hvívetna.

**5.27 Nóbúttir**  
Heimild er fyrir niðurrísi hússins Laugarsvegur 77. Tímamörk skal setja um alla framkvæmdirna að hallu sveitarfélagsins. Þar skal m.a. koma fram að áhrifum sé að nota góttuvæði fyrir byggingarreglur, byggingarreglur eða vinnuskilna og að ýrústu smyrmenskú skali gætt í hvívetna.

**5.28 Nóbúttir**  
Heimild er fyrir niðurrísi hússins Laugarsvegur 77. Tímamörk skal setja um alla framkvæmdirna að hallu sveitarfélagsins. Þar skal m.a. koma fram að áhrifum sé að nota góttuvæði fyrir byggingarreglur, byggingarreglur eða vinnuskilna og að ýrústu smyrmenskú skali gætt í hvívetna.

**5.29 Nóbúttir**  
Heimild er fyrir niðurrísi hússins Laugarsvegur 77. Tímamörk skal setja um alla framkvæmdirna að hallu sveitarfélagsins. Þar skal m.a. koma fram að áhrifum sé að nota góttuvæði fyrir byggingarreglur, byggingarreglur eða vinnuskilna og að ýrústu smyrmenskú skali gætt í hvívetna.

**5.30 Nóbúttir**  
Heimild er fyrir niðurrísi hússins Laugarsvegur 77. Tímamörk skal setja um alla framkvæmdirna að hallu sveitarfélagsins. Þar skal m.a. koma fram að áhrifum sé að nota góttuvæði fyrir byggingarreglur, byggingarreglur eða vinnuskilna og að ýrústu smyrmenskú skali gætt í hvívetna.

**5.31 Nóbúttir**  
Heimild er fyrir niðurrísi hússins Laugarsvegur 77. Tímamörk skal setja um alla framkvæmdirna að hallu sveitarfélagsins. Þar skal m.a. koma fram að áhrifum sé að nota góttuvæði fyrir byggingarreglur, byggingarreglur eða vinnuskilna og að ýrústu smyrmenskú skali gætt í hvívetna.

**5.32 Nóbúttir**  
Heimild er fyrir niðurrísi hússins Laugarsvegur 77. Tímamörk skal setja um alla framkvæmdirna að hallu sveitarfélagsins. Þar skal m.a. koma fram að áhrifum sé að nota góttuvæði fyrir byggingarreglur, byggingarreglur eða vinnuskilna og að ýrústu smyrmenskú skali gætt í hvívetna.

**5.33 Nóbúttir**  
Heimild er fyrir niðurrísi hússins Laugarsvegur 77. Tímamörk skal setja um alla framkvæmdirna að hallu sveitarfélagsins. Þar skal m.a. koma fram að áhrifum sé að nota góttuvæði fyrir byggingarreglur, byggingarreglur eða vinnuskilna og að ýrústu smyrmenskú skali gætt í hvívetna.

**5.34 Nóbúttir**  
Heimild er fyrir niðurrísi hússins Laugarsvegur 77. Tímamörk skal setja um alla framkvæmdirna að hallu sveitarfélagsins. Þar skal m.a. koma fram að áhrifum sé að nota góttuvæði fyrir byggingarreglur, byggingarreglur eða vinnuskilna og að ýrústu smyrmenskú skali gætt í hvívetna.

**5.35 Nóbúttir**  
Heimild er fyrir niðurrísi hússins Laugarsvegur 77. Tímamörk skal setja um alla framkvæmdirna að hallu sveitarfélagsins. Þar skal m.a. koma fram að áhrifum sé að nota góttuvæði fyrir byggingarreglur, byggingarreglur eða vinnuskilna og að ýrústu smyrmenskú skali gætt í hvívetna.

**5.36 Nóbúttir**  
Heimild er fyrir niðurrísi hússins Laugarsvegur 77. Tímamörk skal setja um alla framkvæmdirna að hallu sveitarfélagsins. Þar skal m.a. koma fram að áhrifum sé að nota góttuvæði fyrir byggingarreglur, byggingarreglur eða vinnuskilna og að ýrústu smyrmenskú skali gætt í hvívetna.

**5.37 Nóbúttir**  
Heimild er fyrir niðurrísi hússins Laugarsvegur 77. Tímamörk skal setja um alla framkvæmdirna að hallu sveitarfélagsins. Þar skal m.a. koma fram að áhrifum sé að nota góttuvæði fyrir byggingarreglur, byggingarreglur eða vinnuskilna og að ýrústu smyrmenskú skali gætt í hvívetna.

**5.38 Nóbúttir**  
Heimild er fyrir niðurrísi hússins Laugarsvegur 77. Tímamörk skal setja um alla framkvæmdirna að hallu sveitarfélagsins. Þar skal m.a. koma fram að áhrifum sé að nota góttuvæði fyrir byggingarreglur, byggingarreglur eða vinnuskilna og að ýrústu smyrmenskú skali gætt í hvívetna.

**5.39 Nóbúttir**  
Heimild er fyrir niðurrísi hússins Laugarsvegur 77. Tímamörk skal setja um alla framkvæmdirna að hallu sveitarfélagsins. Þar skal m.a. koma fram að áhrifum sé að nota góttuvæði fyrir byggingarreglur, byggingarreglur eða vinnuskilna og að ýrústu smyrmenskú skali gætt í hvívetna.

**5.40 Nóbúttir**  
Heimild er fyrir niðurrísi hússins Laugarsvegur 77. Tímamörk skal setja um alla framkvæmdirna að hallu sveitarfélagsins. Þar skal m.a. koma fram að áhrifum sé að nota góttuvæði fyrir byggingarreglur, byggingarreglur eða vinnuskilna og að ýrústu smyrmenskú skali gætt í hvívetna.

**5.41 Nóbúttir**  
Heimild er fyrir niðurrísi hússins Laugarsvegur 77. Tímamörk skal setja um alla framkvæmdirna að hallu sveitarfélagsins. Þar skal m.a. koma fram að áhrifum sé að nota góttuvæði fyrir byggingarreglur, byggingarreglur eða vinnuskilna og að ýrústu smyrmenskú skali gætt í hvívetna.

**5.42 Nóbúttir**  
Heimild er fyrir niðurrísi hússins Laugarsvegur 77. Tímamörk skal setja um alla framkvæmdirna að hallu sveitarfélagsins. Þar skal m.a. koma fram að áhrifum sé að nota góttuvæði fyrir byggingarreglur, byggingarreglur eða vinnuskilna og að ýrústu smyrmenskú skali gætt í hvívetna.

**5.43 Nóbúttir**  
Heimild er fyrir niðurrísi hússins Laugarsvegur 77. Tímamörk skal setja um alla framkvæmdirna að hallu sveitarfélagsins. Þar skal m.a. koma fram að áhrifum sé að nota góttuvæði fyrir byggingarreglur, byggingarreglur eða vinnuskilna og að ýrústu smyrmenskú skali gætt í hvívetna.

**5.44 Nóbúttir**  
Heimild er fyrir niðurrísi hússins Laugarsvegur 77. Tímamörk skal setja um alla framkvæmdirna að hallu sveitarfélagsins. Þar skal m.a. koma fram að áhrifum sé að nota góttuvæði fyrir byggingarreglur, byggingarreglur eða vinnuskilna og að ýrústu smyrmenskú skali gætt í hvívetna.

**5.45 Nóbúttir**  
Heimild er fyrir niðurrísi hússins Laugarsvegur 77. Tímamörk skal setja um alla framkvæmdirna að hallu sveitarfélagsins. Þar skal m.a. koma fram að áhrifum sé að nota góttuvæði fyrir byggingarreglur, byggingarreglur eða vinnuskilna og að ýrústu smyrmenskú skali gætt í hvívetna.

**5.46 Nóbúttir**  
Heimild er fyrir niðurrísi hússins Laugarsvegur 77. Tímamörk skal setja um alla framkvæmdirna að hallu sveitarfélagsins. Þar skal m.a. koma fram að áhrifum sé að nota góttuvæði fyrir byggingarreglur, byggingarreglur eða vinnuskilna og að ýrústu smyrmenskú skali gætt í hvívetna.

**5.47 Nóbúttir**  
Heimild er fyrir niðurrísi hússins Laugarsvegur 77. Tímamörk skal setja um alla framkvæmdirna að hallu sveitarfélagsins. Þar skal m.a. koma fram að áhrifum sé að nota góttuvæði fyrir byggingarreglur, byggingarreglur eða vinnuskilna og að ýrústu smyrmenskú skali gætt í hvívetna.

**5.48 Nóbúttir**  
Heimild er fyrir niðurrísi hússins Laugarsvegur 77. Tímamörk skal setja um alla framkvæmdirna að hallu sveitarfélagsins. Þar skal m.a. koma fram að áhrifum sé að nota góttuvæði fyrir byggingarreglur, byggingarreglur eða vinnuskilna og að ýrústu smyrmenskú skali gætt í hvívetna.

**5.49 Nóbúttir**  
Heimild er fyrir niðurrísi hússins Laugarsvegur 77. Tímamörk skal setja um alla framkvæmdirna að hallu sveitarfélagsins. Þar skal m.a. koma fram að áhrifum sé að nota góttuvæði fyrir byggingarreglur, byggingarreglur eða vinnuskilna og að ýrústu smyrmenskú skali gætt í hvívetna.

**5.50 Nóbúttir**  
Heimild er fyrir niðurrísi hússins Laugarsvegur 77. Tímamörk skal setja um alla framkvæmdirna að hallu sveitarfélagsins. Þar skal m.a. koma fram að áhrifum sé að nota góttuvæði fyrir byggingarreglur, byggingarreglur eða vinnuskilna og að ýrústu smyrmenskú skali gætt í hvívetna.

**5.51 Nóbúttir**  
Heimild er fyrir niðurrísi hússins Laugarsvegur 77. Tímamörk skal setja um alla framkvæmdirna að hallu sveitarfélagsins. Þar skal m.a. koma fram að áhrifum sé að nota góttuvæði fyrir byggingarreglur, byggingarreglur eða vinnuskilna og að ýrústu smyrmenskú skali gætt í hvívetna.

**5.52 Nóbúttir**  
Heimild er fyrir niðurrísi hússins Laugarsvegur 77. Tímamörk skal setja um alla framkvæmdirna að hallu sveitarfélagsins. Þar skal m.a. koma fram að áhrifum sé að nota góttuvæði fyrir byggingarreglur, byggingarreglur eða vinnuskilna og að ýrústu smyrmenskú skali gætt í hvívetna.

**5.53 Nóbúttir**  
Heimild er fyrir niðurrísi hússins Laugarsvegur 77. Tímamörk skal setja um alla framkvæmdirna að hallu sveitarfélagsins. Þar skal m.a. koma fram að áhrifum sé að nota góttuvæði fyrir byggingarreglur, byggingarreglur eða vinnuskilna og að ýrústu smyrmenskú skali gætt í hvívetna.

**5.54 Nóbúttir**  
Heimild er fyrir niðurrísi hússins Laugarsvegur 77. Tímamörk skal setja um alla framkvæmdirna að hallu sveitarfélagsins. Þar skal m.a. koma fram að áhrifum sé að nota góttuvæði fyrir byggingarreglur, byggingarreglur eða vinnuskilna og að ýrústu smyrmenskú skali gætt í hvívetna.

**5.55 Nóbúttir**  
Heimild er fyrir niðurrísi hússins Laugarsvegur 77. Tímamörk skal setja um alla framkvæmdirna að hallu sveitarfélagsins. Þar skal m.a. koma fram að áhrifum sé að nota góttuvæði fyrir byggingarreglur, byggingarreglur eða vinnuskilna og að ýrústu smyrmenskú skali gætt í hvívetna.

**5.56 Nóbúttir**  
Heimild er fyrir niðurrísi hússins Laugarsvegur 77. Tímamörk skal setja um alla framkvæmdirna að hallu sveitarfélagsins. Þar skal m.a. koma fram að áhrifum sé að nota góttuvæði fyrir byggingarreglur, byggingarreglur eða vinnuskilna og að ýrústu smyrmenskú skali gætt í hvívetna.

**5.57 Nóbúttir**  
Heimild er fyrir niðurrísi hússins Laugarsvegur 77. Tímamörk skal setja um alla framkvæmdirna að hallu sveitarfélagsins. Þar skal m.a. koma fram að áhrifum sé að nota góttuvæði fyrir byggingarreglur, byggingarreglur eða vinnuskilna og að ýrústu smyrmenskú skali gætt í hvívetna.

**5.58 Nóbúttir**  
Heimild er fyrir niðurrísi hússins Laugarsvegur 77. Tímamörk skal setja um alla framkvæmdirna að hallu sveitarfélagsins. Þar skal m.a. koma fram að áhrifum sé að nota góttuvæði fyrir byggingarreglur, byggingarreglur eða vinnuskilna og að ýrústu smyrmenskú skali gætt í hvívetna.

**5.59 Nóbúttir**  
Heimild er fyrir niðurrísi hússins Laugarsvegur 77. Tímamörk skal setja um alla framkvæmdirna að hallu sveitarfélagsins. Þar skal m.a. koma fram að áhrifum sé að nota góttuvæði fyrir byggingarreglur, byggingarreglur eða vinnuskilna og að ýrústu smyrmenskú skali gætt í hvívetna.

**5.60 Nóbúttir**  
Heimild er fyrir niðurrísi hússins Laugarsvegur 77. Tímamörk skal setja um alla framkvæmdirna að hallu sveitarfélagsins. Þar skal m.a. koma fram að áhrifum sé að nota góttuvæði fyrir byggingarreglur, byggingarreglur eða vinnuskilna og að ýrústu smyrmenskú skali gætt í hvívetna.

**5.61 Nóbúttir**  
Heimild er fyrir niðurrísi hússins Laugarsvegur 77. Tímamörk skal setja um alla framkvæmdirna að hallu sveitarfélagsins. Þar skal m.a. koma fram að áhrifum sé að nota góttuvæði fyrir byggingarreglur, byggingarreglur eða vinnuskilna og að



### SKÝRINGARMYNDIR



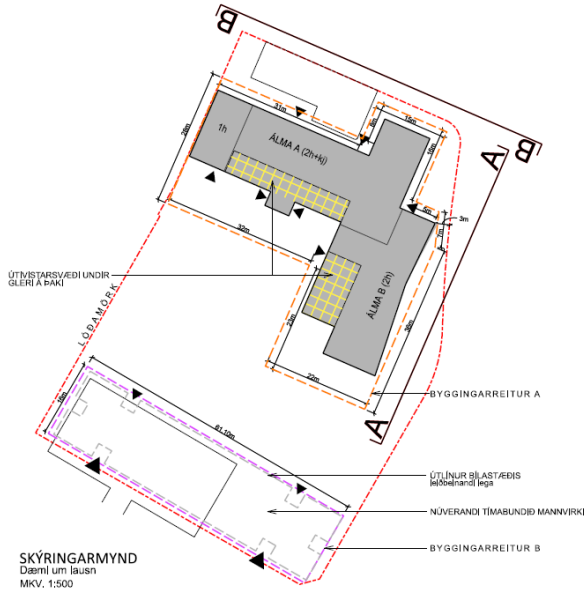
NÚVERANDI ÁSTAND

MKV. 1:1000



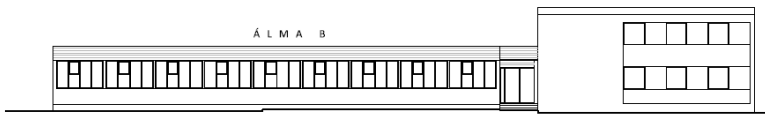
SKÝRINGARMYND AD UPPBYGGINGU  
Dæmi um lausn

MKV. 1:1000

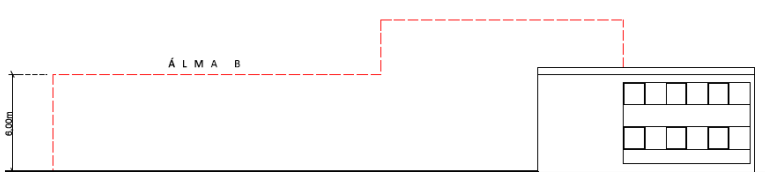


SKÝRINGARMYND  
Dæmi um lausn  
MKV. 1:500

### ÁSÝND A - A

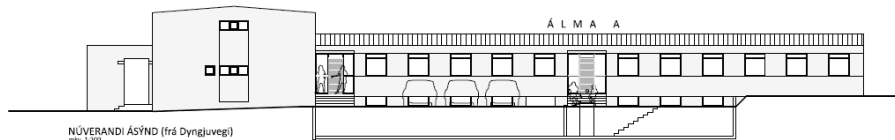


NÚVERANDI ÁSÝND (frá Langholti vegi)  
m.kv. 1:200

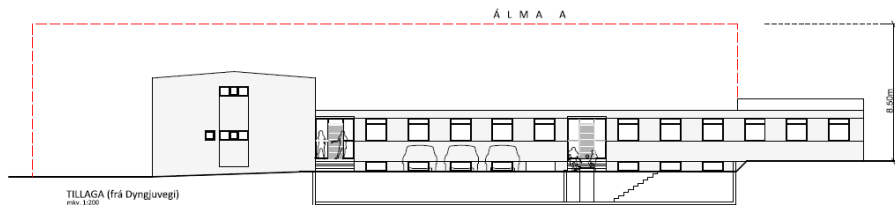


TILLAGA (frá Langholti vegi)  
m.kv. 1:200

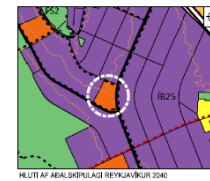
### ÁSÝND B - B



NÚVERANDI ÁSÝND (frá Dyngjuvegi)  
m.kv. 1:200



TILLAGA (frá Dyngjuvegi)  
m.kv. 1:200



HLUTI AF ADALSKIPULAGI REYKJAVÍKUR 2046

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð  
í samræmi við ákæði 1. mgr. 41. gr.  
skipulagala nr. 123/2010 var samþykkt  
í \_\_\_\_\_

þann \_\_\_\_\_ 202\_\_

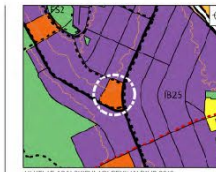
Deiliskipulagið var auglýst frá \_\_\_\_\_ 202\_\_  
með stugasemdashesti í \_\_\_\_\_ 202\_\_.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í  
Bedeild Stjórnarránda þann \_\_\_\_\_ 202\_\_.

Blað 2 af 2

Mkv: 1:500 (af A-Htg)  
Dags: 18.06.2024





HEITI AF ADALSKIPULAGI REYKJAVÍKUR 2014

	21.janúar		21.mars		21.júní	
	Núverandi ástand	Tillaga að uppbyggingu	Núverandi ástand	Tillaga að uppbyggingu	Núverandi ástand	Tillaga að uppbyggingu
kl. 7						
kl. 10						
kl. 13						
kl. 16						
kl. 19						
kl. 21						

BREYTA Í DEILISKIPULAGSREYTINGU

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðhöndlað  
í samræmi við ákvæði 1. mgr. 41. gr.  
skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt  
í \_\_\_\_\_

þann \_\_\_\_\_ 202\_\_

Deiliskipulagið var auglýst frá \_\_\_\_\_ 202\_\_  
með afhugasemdarlesi í \_\_\_\_\_ 202\_\_.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í  
B-útdrátt Stjórnartíðisins þann \_\_\_\_\_ 202\_\_.

Blað 2 af 2

Mjörk 1:500 (A1-löng)  
Dagfr. 02.07.2014







## Sundin – Dyngjuvegur 18 – Sunnuás - Deiliskipulagsbreyting

### Umsögn

**Höfundur:** Sigurður Loftur Thorlacius, íbúi á Langholti vegi 51

**Dagsetning:** 21. ágúst 2024

Fyrst vil ég fagna því að loks sé áætlað að ráðast í endurbætur á húsnæði Sunnuásar, enda er núverandi húsakostur í slæmu ásigkomulagi.

Það er ekki samræmi á milli heita byggingarreitanna á planteikningu og í texta. Í textanum um deiliskipulagsstillinguna (kaflar 4 og 5) er vísað til tveggja byggingarreitna, A og B, þar sem byggingarreitir A nær yfir núverandi byggingar auk stækkunar og hækkunar en byggingarreitir B eru tímabundnu færanlegu einingarnar. Á planteikningu og skýringu hennar er hins vegar talað um byggingarrei A, B og C þar sem stækkun núverandi bygginga er skipt í byggingarreit A (hámark 1 hæð) og byggingarreit B (hámark 2 hæðir). Þar eru tímabundnu færanlegu einingarnar byggingarreitir C. Þetta ósamræmi getur valdið ruglingi.

Vísað er í nánari útskýringar í tveimur skýrslum, líkt og þær fylgi deiliskipulagsbreytingunni, en þær eru ekki aðgengilegar: (VSÓ Ráðgjöf : SUNNUÁS- LAUGARÁSVEGUR 77, Kolefnaspor niðurrifs, April 2024) og (VSÓ Ráðgjöf: SUNNUÁS Samgöngumat og umferðaröryggi. Maí 2024). Þessar skýrslur hefðu átt að vera fylgjigögn með deiliskipulagsbreytingunni en eru hvergi aðgengilegar, hvorki undir málinu á skipulagsgáttinni né finnanlegar á netinu.

Hefðu ekki átt að fylgja með einhver frumdrög að teikningum svo að nágrannar geti betur tekið afstöðu til deiliskipulagsbreytingarinnar? Jafnvel planteikningar sem sýna áhrif á dagsbirtu eftir árstíðum eða sniðteikningar sem sýna hækkun byggingar?

Er áætlað að rífa aðeins Laugarásveg 77 eða einnig að rífa Dyngjuveg 18 áður en uppbygging hefst? Byggingarreitir A virðist vera stærri en núverandi útveggir á alla kanta þannig það lítur ekki út fyrir að neinn útveggur muni halda sér, eða hvað? Eða er stærð reitsins vegna þakskeggs?

Ég hef áhyggjur af því að „tímabundnu færanlegu einingarnar“ verði ekki fjarlægðar þegar endurbæturnar verða tilbúnar. Fátt er eins varanlegt og tímabundið húsnæði. Nokkrar vísbendingar eru um þetta í deiliskipulagsbreytingunni. Í kafla 5.9 stendur að „Heimild fyrir tímabundinn byggingarreit helst inni“ og tímabundna húsnæðið er innifalið í útreikningi á nýtingarhlutfallinu. Þá er nýtingarhlutfallið hærra en gefið er til kynna, það er 0,65 (3847 m<sup>2</sup> / 5943 m<sup>2</sup>) en ekki 0,6.

Verður ekki leikskólinn fullnýttur og jafnvel „sprunginn“ um leið og endurbótum lýkur? Þegar endurbótum lýkur verður sjálfsagt þrýstingur á að loka ekki tímabundnu einingunum heldur halda þeim opnum og fullnýta nýtingarhlutfallið.

Það er mikilvægt að „tímabundnu færanlegu einingarnar“ verði fjarlægðar eða minnkaðar verulega eftir að endurbótunum lýkur til að rýma fyrir bílastæðum. Eins og staðan er í dag, þá er inngangurinn að leikskólanum við Laugarásveg en engin stæði, ekki einu sinni sleppistæði. Þess vegna myndast alltaf umferðarættur á morgnana og um 16 leytið þegar foreldrar barnanna reyna að leggja annað hvort á Laugarásvegi sjálfum eða hálf uppi á gangstéttinni við Laugarásveg. Fáir eða engir foreldrar virðast leggja það á sig að leggja á bílastæðinu við Dyngjuveg og ganga hringinn í kringum húsnæðið. Þetta er þolanlegt fyrir íbúa svæðisins á meðan endurbótum stendur en mikilvægt að það verði ekki þannig til frambúðar. Réttast hefði verið að heimildin fyrir tímabundnum byggingarreit fyrnist, t.d. innan árs frá því að endurbótum lýkur.

Það virðist ekki vera nein leið til að uppfylla bílastæðapörfina (31 stæði) án þess að fjarlægja tímabundnu færanlegu einingarnar. Ekki gengur að bílastæðapörfin sé uppfyllt með því að nota bílastæði íbúa í götunum til frambúðar, þó það sé þolanlegt á meðan endurbótum stendur. Ekki má heldur fórná litla torginu með bekkjunum suðvestan við Sunnutorg undir bílastæði.

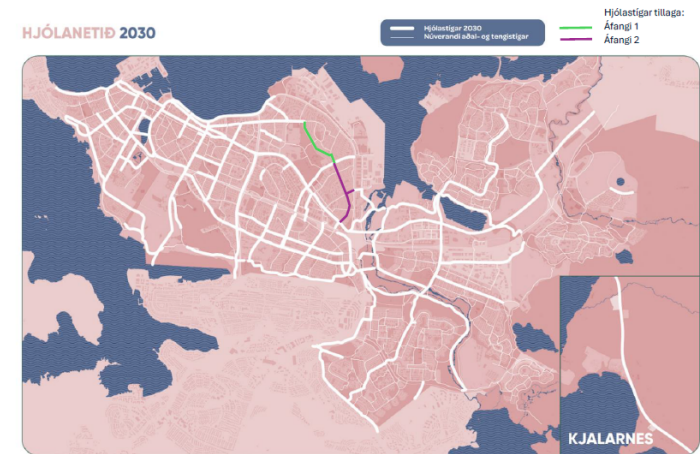
Í kafla 3.4 er sagt að við Sunnutorg sé einnig gert ráð fyrir steppistæðum. Væntanlega er það ekki aðeins á meðan endurbótum stendur heldur varanlega, fyrst ný aðkomuleið verður frá Sunnutorgi, eða hvað? Hvernig samræmist það áætlunum um starfsemi í Sunnutorgi og fyrirhugaðri endurbyggingu á húsnæði Sunnutorgs? Mun sú uppbygging auka bílastæðapörf á svæðinu enn frekar? Þetta ætti að kanna nánar áður en endanlegt fyrirkomulag bílastæða er ákveðið. Eða stendur til að breyta Sunnutorgi í bílastæði fyrir leikskólann ef fyrirætlanir um endurbyggingu Sunnutorgs renna út í sandinn?

Verði endurbygging Sunnutorgs hafin þegar endurbætur Sunnuásar eru langt komnar væri æskilegt að samræma landslagsmótun á þessum tveimur aðliggjandi lóðum. Æskilegt væri að sú landmótun myndi einnig leggja til umbætur á stóru miðeyjunni á enda Laugarásvegur við gatnamótin þar sem í dag er grasflöt.

Í deiliskipulagsbreytingunni er sagt að litaval eigi að falla vel að yfirbragði nærliggjandi byggðar (kafla 5.8) en jafnframt eru engar kvaðir settar á um þakform eða þakhalla bygginganna og rætt sérstaklega um flöt þök (kafla 5.7). Setja ætti kvöð í deiliskipulagið um að ekki einungis litaval heldur einnig þakhalli skuli samræmast nærliggjandi byggð og að flöt þök séu ekki leyfð. Flestar byggingar í hverfinu hafa vel hallandi þök og núverandi leikskólabygging stingur í stúf með sínum flötu þökum. Á þeim námskeiðum í byggingareðlisfræði sem ég hef sótt er fullrytt að helst ætti að banna flöt þök með öllu á Íslandi vegna veðurs. Flöt þök leka alltaf á endanum en hallandi þök mun síður, sjá m.a. tölfræði sem Björn Marteinsson arkitekt og verkfræðingur hefur tekið saman. Það myndi samræmast betur yfirbragði hverfisins að leikskólinn hefði hallandi þök og því ætti að vera kvöð um þakhalla. Varðandi hönnun leikskólans þá hvet ég arkitektana að forðast kaldan „móðernisma“ (kassalaga byggingar úr sjónsteypu og áli með flötum þökum) og hanna leikskólann frekar til að vera hlýjan, notalegan og „húslegan“ í samræmi við húsin í kring.

Í kafla 5.8 stendur að áhersla verði lögð á umhverfisvænar lausnir og umhverfisvottuð efni. Verður sóst eftir umhverfisvottun endurbótanna til að tryggja að þessi markmið gangi eftir (BREEAM eða Svanurinn)? Hvað með önnur umhverfismál? Verður t.d. þess gætt að varðveita gömul tré á lóð og að forðast efni sem hafa slæm áhrif á innloftgæði (efni með hátt VOC innihald)?

Í kafla 3.4 er sagt að huga þurfi almennt að umbótum á gatnakerfi við leikskólann til að auka öryggi gangandi, hjólandi og akandi vegfarenda. Þessu er ég sammála og vil benda á að Laugarásvegur og Langholti vegur eru aðal- eða tengistígir í hjólréiðaaætlun Reykjavíkurborgar 2021-2025. Í hjólréiðaaætluninni er stefnt að því að árið 2030 verði hjólastígur meðfram Sundlaugavegi alla leið að Laugarásvegi og að meðfram Holtavegi verði hjólastígur alla leið frá Grensásvegi til Sæbrautar. Væntanlega yrði næsta skref í framtíðinni að gera almennilegan hjólastíg til að tengja saman Sundlaugaveg og Holtaveg og þá liggur beinast við að hann verði meðfram Laugarásvegi og Langholti vegi, sjá tillögu um áfanga 1 á mynd 1. Síðan mætti framlangja hjólastígginn meðfram Langholti vegi, alla leið að Suðurlandsbraut og að Sæbraut um Skeiðarvog, sjá áfanga 2 á mynd 1. Reikna ætti því með að í framtíðinni verði hjólastígur meðfram Laugarásvegi og Langholti vegi. Æskilegt væri að taka tillit til þessa í umbótum á gatnakerfi við leikskólann.



Mynd 1. Hjólanetið 2030 í Hjólréiðaaætlun Reykjavíkurborgar 2021-2025, auk tillagna höfundar að viðbótum við hjólastíggakerfið í tveimur áföngum.





## Sundin – Dyngjuvegur 18 – Sunnuás: Deiliskipulagsbreyting

### Umsögn

**Höfundur:** Oddgeir Þórðarson, íbúi á Laugarásvegi 75

**Dagsetning:** 21. ágúst 2024

Það er erfitt að taka afstöðu til þessara breytinga þegar ekki liggja fyrir nein frumdrög að teikningum þannig að hægt sé að gera sér betur grein fyrir stærð og umfangi bygginga. Af teikningum má þó sjá að með fyrirhugaðri stækkun á byggingum leikskólans mun þrængja enn frekar að útisvæði/leiksvæði sem þá færast nær lóðarmörkum við Laugarásveg 75 með tilheyrandi hávaðamengun og áreiti. Ég óska því eftir að útlitsteikningar bygginga verði kynntar hlutaðeigandi aðilum þegar þær liggja fyrir.

Mikilvægt er að tryggja hljóðvist og að útisvæði leikskólans sé þannig útfært að það valdi ekki óþarfa ónæði og tjóni fyrir nágranna. Taka má fram að aðalinnangangur húss á Laugarásvegi 75 er um 3 metra frá lóðarmörkum við Sunnuás.

Ég óska eftir að fá kynningu á fyrirhuguðum lóðauppdrætti landslagsarkitekts til umsagnar. Við síðustu breytingar á lóð og útisvæði leikskólans var t.d. runnagróður (3 metra breitt afgirt beð) sem verið hafði á lóðarmörkum fjarlægður þannig að leiksvæði færðist alveg að lóðarmörkum sem hafði í för með sér aukinn hávaða og áreiti. Þá var efnisval (trjákur og möl) vanhugað þar sem trjákur rann í gegnum girðinguna yfir lóðamörk og steinum var oft kastað yfir girðinguna í hús og glugga. Það tók um tvö ár og fjölmargar kvartanir að fá þessu breytt og sú lausn er langt í frá augnayndi enda best að slíkt sé hannað frá upphafi með aðstæður í huga.

Ég hef áhyggjur af því að fyrirhugaðar breytingar/stækkun valdi talsvert aukinni umferð og að ónóg bilastæði valdi því að áfram verði lagt meðfram götu og uppá gangstéttum með tilheyrandi umferðaröngþveiti líkt og raunin er í dag. Benda má á að forsendur í kynningu á tímabundnum mannvirkjum fyrir leikskólann stóðust ekki í veigamiklum atriðum. Þannig kom fram í kynningu að komið yrði fyrir 5 sleppistæðum með aðkomu frá Laugarásvegi en raunin er sú að þeim var sleppt og í dag er ekki eitt einasta bilastæði með aðkomu frá Laugarásvegi. Í stað bilastæða var komið fyrir opinum sorpgeymslu við gangstétt með tilheyrandi sóðaskap en samkvæmt teikningu með kynningu átti sorpgeymsla að vera austan megin við bráðabirgðahúsnæðið. Í kynningu kom jafnframt fram að starfsmenn leikskólans myndu leggja bílum sínum á bilastæði norðan svæðisins með aðkomu frá Dyngjuvegi en raunin er sú að bílar sumra starfsmanna standa daglangt meðfram Laugarásvegi sem næst leikskólanum.

Þá má líka taka fram að á teikningu með kynningu á bráðabirgðahúsnæði fyrir leikskólann kom fram að fjarlægð byggingar frá lóðamörkum við Laugarásveg 75 yrðu 4,3 metrar en reyndin er að sú fjarlægð nær ekki 3 metrum. Útlit bráðabirgðahúsnæðis er sömuleiðis ekki í samræmi við kynningargögn en þar kom fram: „*Veggir verða klæddir með loftraestri timburklæðningu. Ljósu lerki og er gert ráð fyrir gluggum með dökkri umgjörð*“. Reyndin er sú að um er að ræða mjög dökka gáma sem útlitslega skera sig mjög úr umhverfinu hér en hefðu kannski fallið betur inn í nútíma „verktaka arkitektúr“.