



Borgarráð

Reykjavík, 7. janúar 2025

MSS24120067

Nýr leikskóli í Elliðaárdal

Lagt er til að borgarráð samþykki að ganga til viðræðna við fasteignafélagið Laka fasteignir ehf. um að félagið byggi nýjan leikskóla við Rafstöðvarveg sem Reykjavíkurborg taki á leigu fyrir nýjan borgarrekin leikskóla ef samningar nást. Viðræðurnar byggja á auglýsingu Reykjavíkurborgar um húsnæði og lóð fyrir leikskóla. Stefnt verði að byggingu 2000 ferm. leikskólahúsnæðis fyrir allt að 10 deilda leikskóla fyrir 180-200 börn. Jafnframt verði Umhverfis- og skipulagssviði falið að undirbúa breytingu á deiliskipulagi og afmörkun leikskólalóðar. Stefnt verði að undirritun leigusamnings fyrir lok janúar 2025 og að leikskólinn verði tilbúinn til notkunar á fyrsta ársfjórðungi 2026. Jafnframt verði skoðað hvort nýta megi núverandi húsnæði Hins hússins að Rafstöðvarvegi 7 að hluta undir starfsemi leikskóla.

Greinargerð:

Reykjavíkurborg auglýsti í október sl. eftir húsnæði og lóð fyrir leikskóla, 800-2000 fermetra húsnæði ásamt 1400 til 1800 fermetra aðliggjandi útileiksvæði. Samkvæmt auglýsingunni var miðað við að taka á leigu húsnæði sem er tilbúið til notkunar innan 6-18 mánaða frá undirritun leigusamnings. Mögulegt er að eitt eða fleiri húsnæði verði tekin á leigu. Um auglýsingu er að ræða og felur hún ekki í sér loforð um viðskipti. Gert er ráð fyrir að leigutími verði 10-15 ár með mögulegri framlengingu, fullbúið til notkunar, án lauss búnaðar.

Fasteignafélagið Laki fasteignir ehf. sendi inn erindi dags. 19. nóvember 2024 um að félagið sé reiðubúið að byggja húsnæði við Rafstöðvarveg sem geti nýst fyrir nýjan leikskóla á vegum Reykjavíkurborgar. Laki fasteignir ehf. hafa nýlega fest kaup á Rafstöðvarvegi 7 með kaupum á félaginu Rafkletti ehf. en Reykjavíkurborg hefur leigt húsnæðið undanfarin ár undir starfsemi Hins Hússins. Rafklettur ehf. er jafnframt eigandi að byggingarrétti upp á rúmlega 1.000 m² við hliðina á Rafstöðvarvegi 7. Í innsendu erindi félagsins kemur m.a. fram að forsvarsmenn Rafkletts lýsa sig reiðubúna til að byggja leikskóla á þessari lóð og leigja til Reykjavíkurborgar og geta skuldbundið sig til að reisa leikskóla sem verður tilbúinn til notkunar innan 12 mánaða frá undirritun leigusamnings.

Gert verði ráð fyrir leigu í ramma skóla- og frístundasviðs.

Einar Þorsteinsson
borgarstjóri

Hjálagt:

Erindi Laka fasteigna ehf., Bygging leikskóla við Rafstöðvarveg, ódags. og möguleikaskoðun vegna Rafstöðvarvegs, dags. 1. nóvember 2024.

Auglýsing - [Húsnæði og lóð fyrir leikskóla | Reykjavík](#)



Reykjavík

Bygging leikskóla við Rafstöðvarveg

Laki fasteignir ehf. er fasteigna- og þróunarfélag, sem meðal annars er eigandi Suðurlandsbrautar 18, Eyjaslóðar 1 og 7, Hólmaslóðar 2, Ránarlóðar á Höfn í Hornarfirði og nú Rafstöðvarveg 7 og 9. Hjá félaginu starfa 10 manns sem sinna fjárfestingum og umsjón fasteigna.

Meðal leigutaka eru Skeljungur, Kvikmyndaskóli Íslands, Icelandic Film School, Jiko, Frumherji, Qair, Berjaya Hotels og Reykjavíkurborg annars vegar fyrir starfsemi Hellisins (tónlistarmiðstöð) og hins vegar vegna Hins hússins eftir kaup Laka á Rafkletti ehf. frá TM.

Rafklettur ehf. er jafnframt eigandi að byggingarrétti upp á rúmlega 1.000 m² við hliðina á Rafstöðvarvegi 7.

Forsvarsmenn Rafkletts lýsa sig reiðubúna til að byggja leikskóla á þessari lóð og leigja til Reykjavíkurborgar.

Við getum skuldbundið okkur til að reisa leikskóla sem verður tilbúinn til notkunar innan 12 mánaða frá undirritun leigusamnings.

Til að tryggja afhendingartíma yrði sama byggingaraðferð notuð og var við stækkun Hótel Akureyrar, í maí á þessu ári. Hótel Akureyri gerði samkomulag við Qmodular í Póllandi við bygginguna. Starfsmenn okkar voru ráðgjafar í ferlinu. Hótelið var byggt á 5 mánuðum með stálgrindar-fyrirkomulagi, silgt til Akureyrar og reist á 5 dögum. Lokafrágangur á Akureyri tók 2 mánuði frá því að það var reist. Til glöggvunar eru myndir að neðan af framkvæmdinni.

Laki fasteignir er í lokahönnun á öðru verkefni á Höfn í Hornarfirði þar sem 70 herbergja viðbygging verður gerð með sama hætti fyrir Hótel Beryaja.



Myndir frá stækkun Hótel Akureyrar í vor.

Starfsmenn Laka fasteigna heimsóttu Qmodular í haust vegna verkefna sinna og skoðuðu til að mynda leikskóla sem Qmodular hafði byggt í Sawina í Póllandi.



Myndir frá leikskóla byggður af Qmodular í Sawina, Póllandi.

Þessi forsaga er mikilvæg til að átta sig að tímaramminn er raunhæfur.

Við Rafstöðvarveg í Elliðárdal er mjög gott aðgengi fyrir bíla og með tilliti til þarfir hreyfihamlaða enda starfsemi Hins hússins þar, hjólandi og gangandi vegfarendur. Einnig er hæfilegur fjöldi bílastæða miðað við staðsetningu fyrir starfsfólk og foreldra með börn í leikskóla.

Laki fasteignir hefur ráðið Huldu Jónsdóttir eiganda Hjark til að taka þetta verkefni að sér en hún hefur unnið fyrir okkur í verkefnum sem er unnið með Qmodular.

Hulda vann fyrstu verðlaun við hönnun sína á 1.450 m² leikskóla í Urriðaholti í Garðabæ og er leikskólinn þegar byggður og kominn í rekstur. Þá fékk hún viðurkenningu í hönnunardeppni um Miðborgar leikskólann í Reykjavík sem og fyrir Leiðarhöfða á Höfn í Hornarfirði.



Myndir af teikningum af leikskólanum í Urriðaholti.

Við erum reiðbúin að afhenda húsnæðið 12 mánuðum frá undirritun samnings. Um væri að ræða nýbyggingu sem uppfyllir allar byggingareglugerðir á Íslandi. Stærð húsnæðisins færi eftir óskum Reykjavíkurborgar og þeim möguleika að fá aukið byggingarmagn og nýtingu næstu lóðar fyrir útileiksvæði. Magnteikningar sem Sen & Son gerðu fyrir 1, 2, 3 og 4 þús byggða m² fylgja með til glöggvunar. Mjög góð aðkoma er á lóðinni og 34 bílastæði sem yrðu notuð með Hinu húsinu.

RAFSTÖÐVARVEGUR

Möguleikaskoðun 01.11.2024

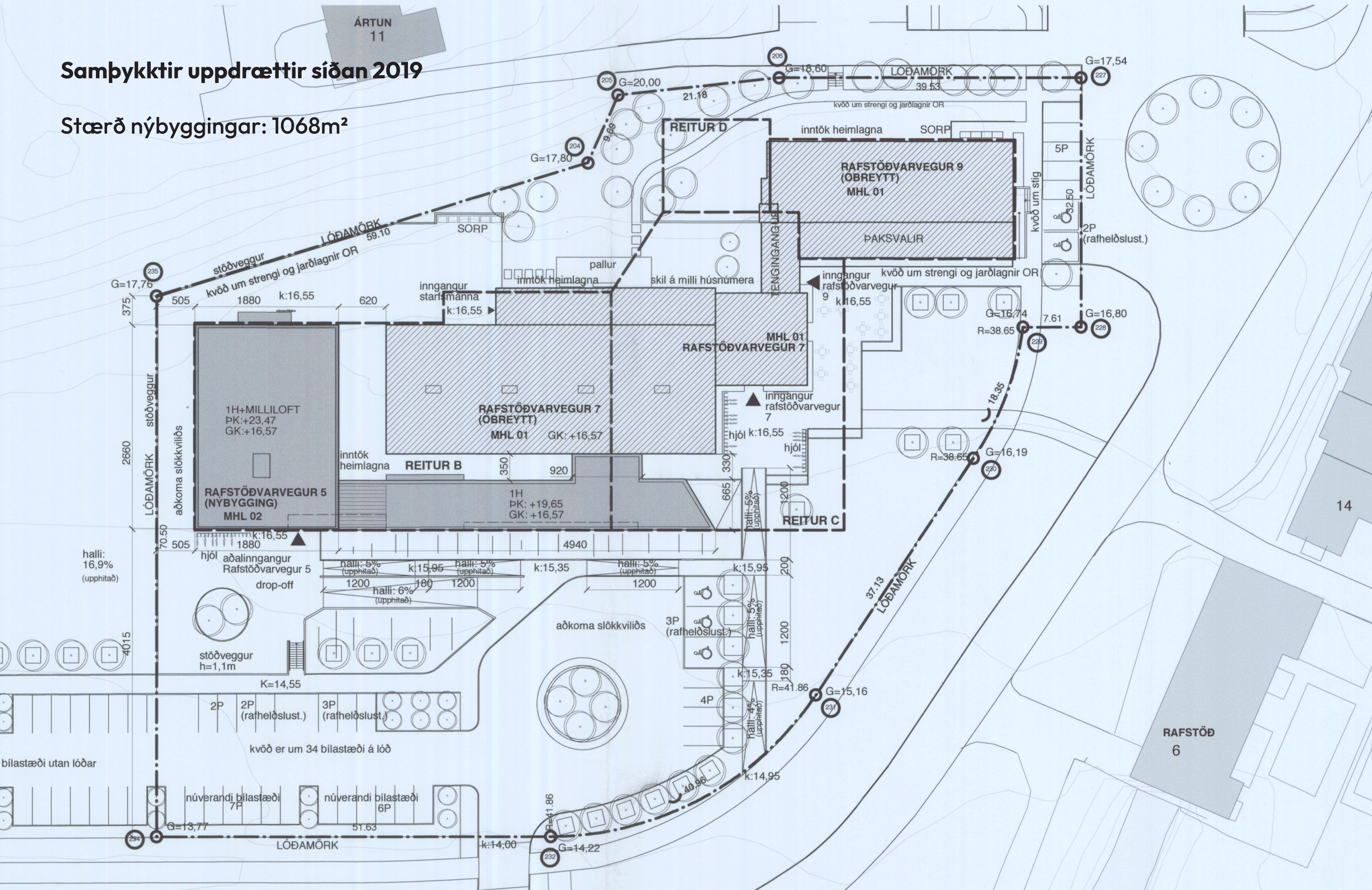


SEN & SON

ÁRTUN
11

Samþykktir uppdrættir síðan 2019

Stærð nýbyggingar: 1068m²



Tillaga A

2000 m²

Núverandi hús (skv.: teikningum): **2810,1m²**

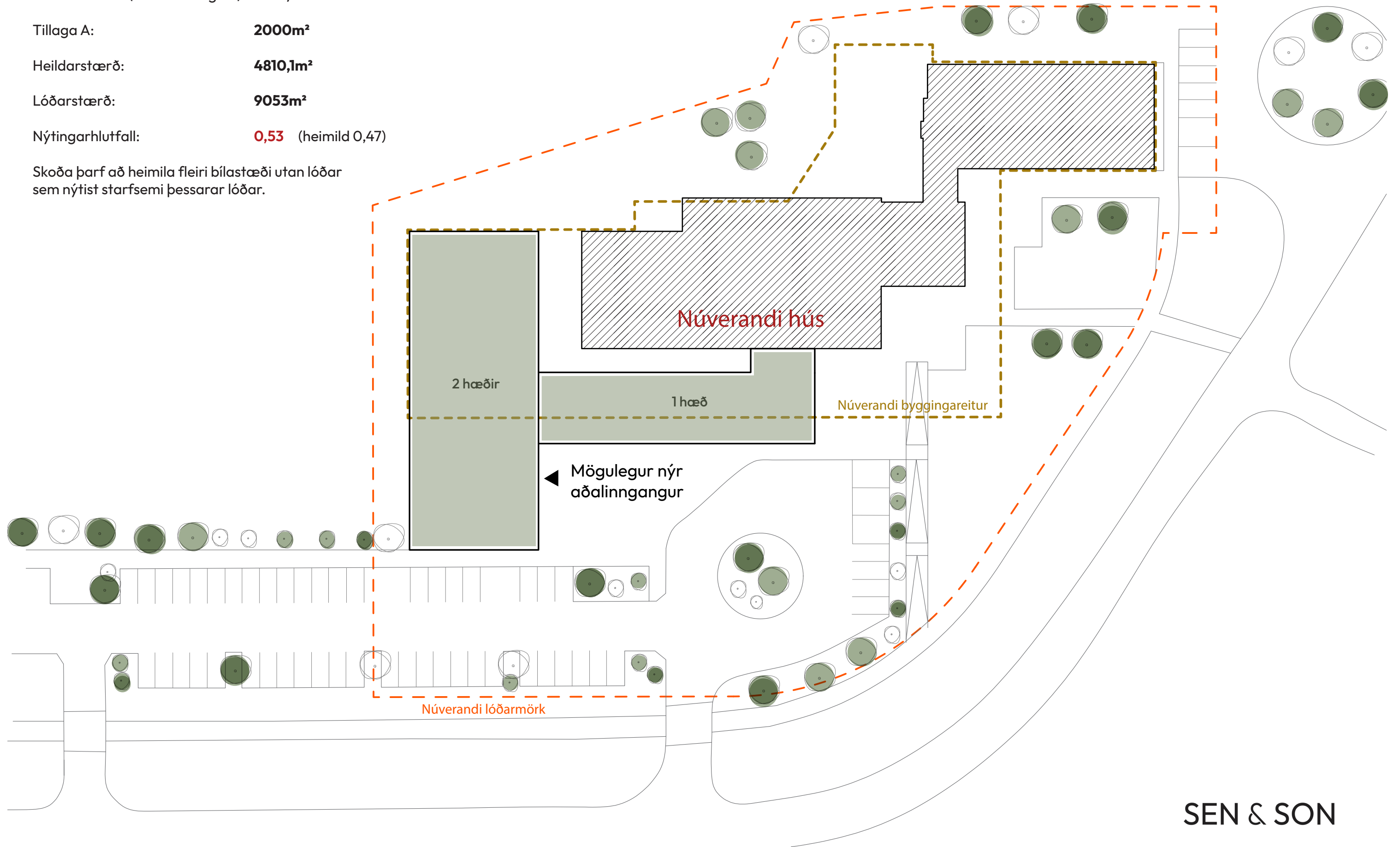
Tillaga A: **2000m²**

Heildarstærð: **4810,1m²**

Lóðarstærð: **9053m²**

Nýtingarhlutfall: **0,53** (heimild 0,47)

Skoða þarf að heimila fleiri bílastæði utan lóðar sem nýtist starfsemi þessarar lóðar.



Tillaga B

3000 m²

Núverandi hús (skv.: teikningum): **2810,1m²**

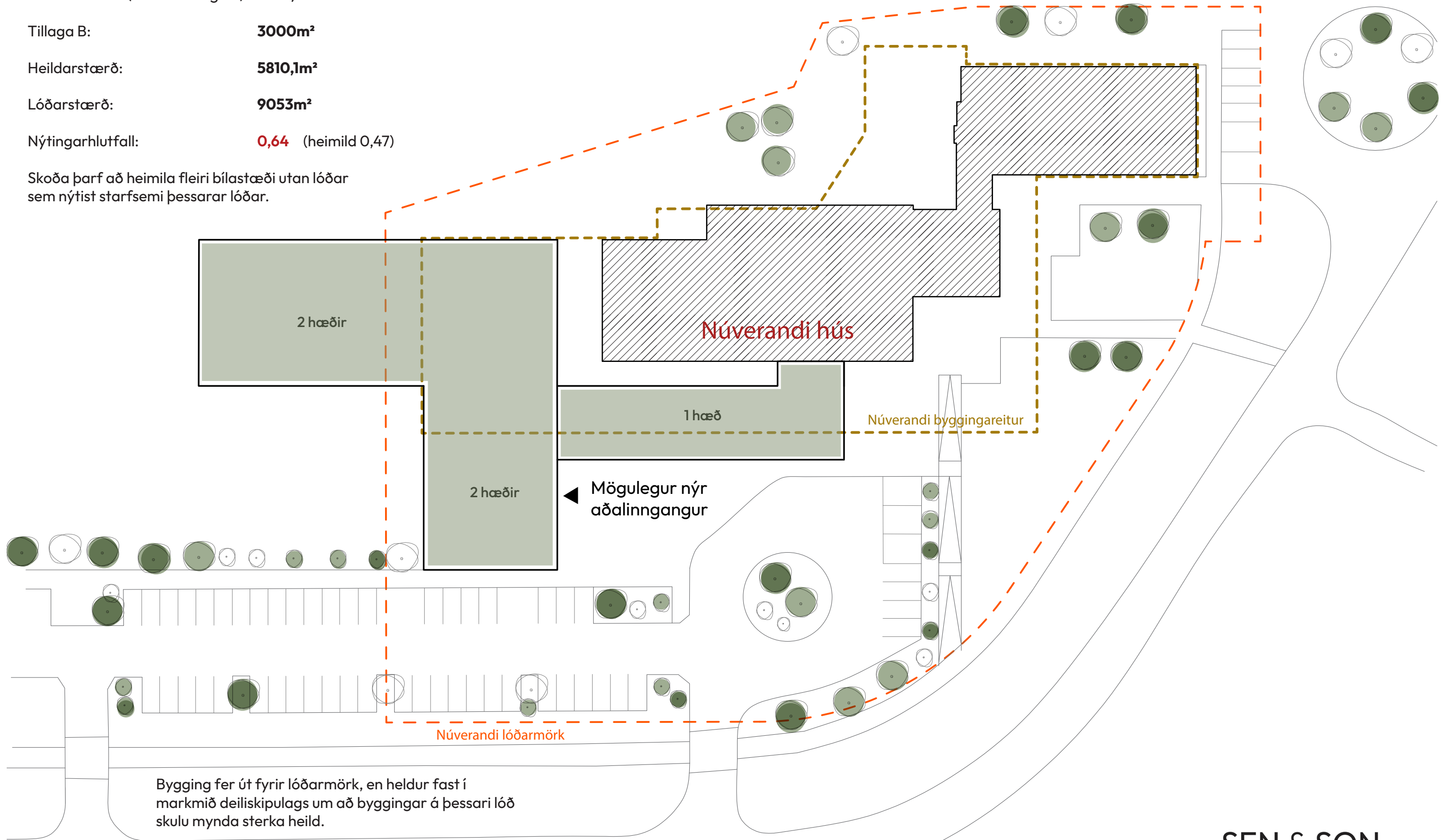
Tillaga B: **3000m²**

Heildarstærð: **5810,1m²**

Lóðarstærð: **9053m²**

Nýtingarhlutfall: **0,64** (heimild 0,47)

Skoða þarf að heimila fleiri bílastæði utan lóðar sem nýtist starfsemi þessarar lóðar.



Tillaga C

4000 m²

Núverandi hús (skv.: teikningum): **2810,1m²**

Tillaga B: **4000m²**

Heildarstærð: **6810,1m²**

Lóðarstærð: **9053m²**

Nýtingarhlutfall: **0,75** (heimild 0,47)

Skoða þarf að heimila fleiri bílastæði utan lóðar sem nýtist starfsemi þessarar lóðar.

