



Borgarráð Reykjavíkur
Tjarnagötu 11
101 Reykjavík

Reykjavík, 11. september 2025
USK25060155

Hér með sendist útskrift úr fundargerð umhverfis- og skipulagsráðs dags. 10. september 2025 um eftirfarandi mál:

Rafstöðvarsvæði - Breyting á deiliskipulagi - Rafstöðvarvegur 7-9

Lögð fram umsókn Rafkletts ehf., dags. 11. júní 2025, um breytingu á deiliskipulagi Rafstöðvarsvæðis vegna lóðarinnar nr. 7-9 við Rafstöðvarveg. Í breytingunni sem lögð er til felst stækkun og tilfærsla á byggingarreit B1, aukning á byggingarmagni, heimilt verði að byggja tvær hæðir í stað einnar hæðar og millipalls og að kvöð um flatt þak verði felld niður, samkvæmt uppdrætti HJARK, dags. 3. september 2025. Einnig er lögð fram afstöðumynd HJARK, dags. 3. september 2025, skuggavarp HJARK og sastudio, ódags. og samgöngumat Eflu, dags. 28. ágúst 2025.

Samþykkt að auglýsa framlagða tillögu, skv. 1. mgr. 41. gr. sbr. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

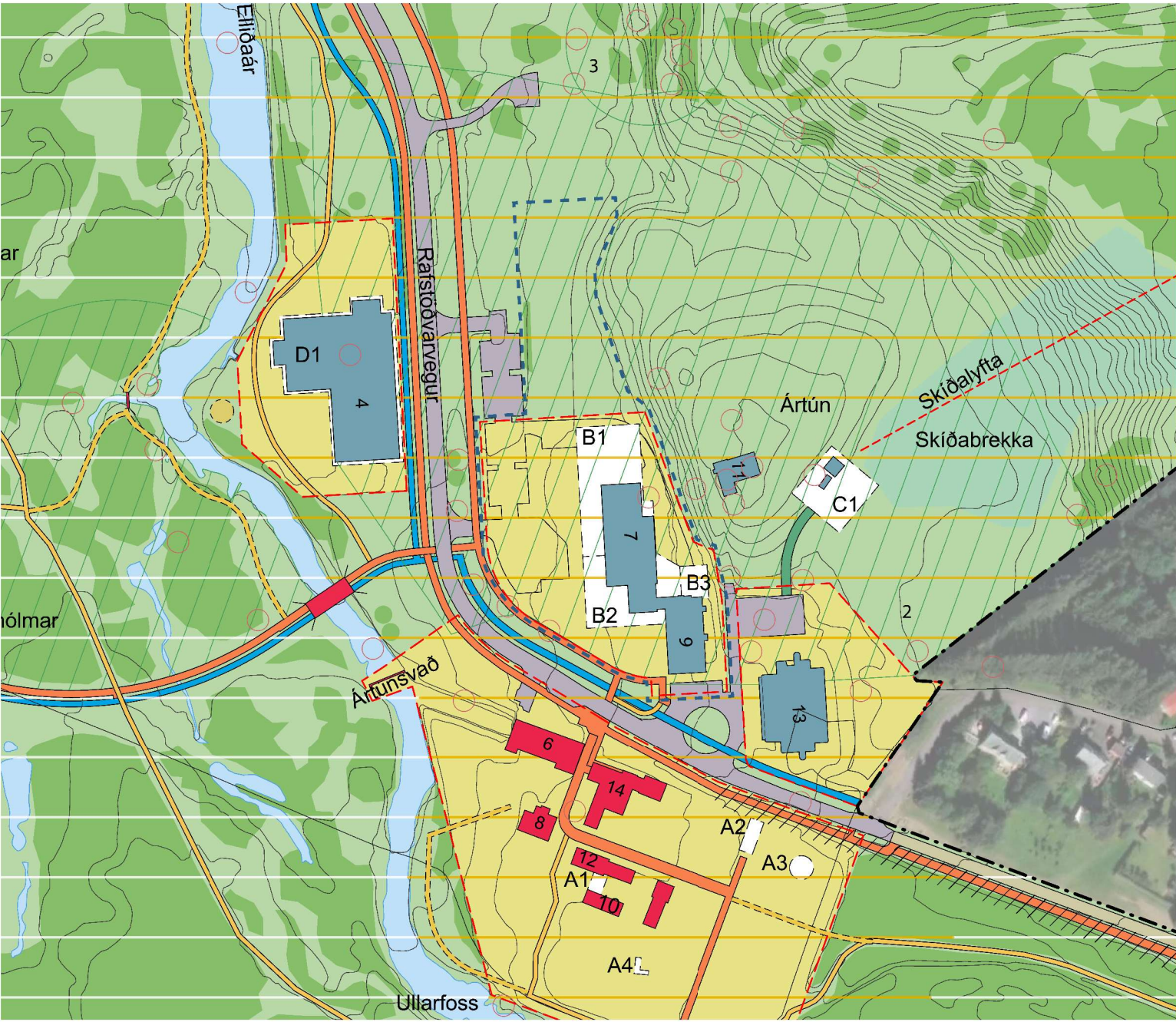
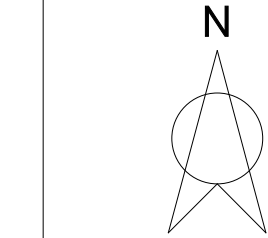
Vísað til borgarráðs.

Glóey Helgudóttir Finnsdóttir
Skrifstofa stjórnsýslu og gæða
Umhverfis- og skipulagssvið

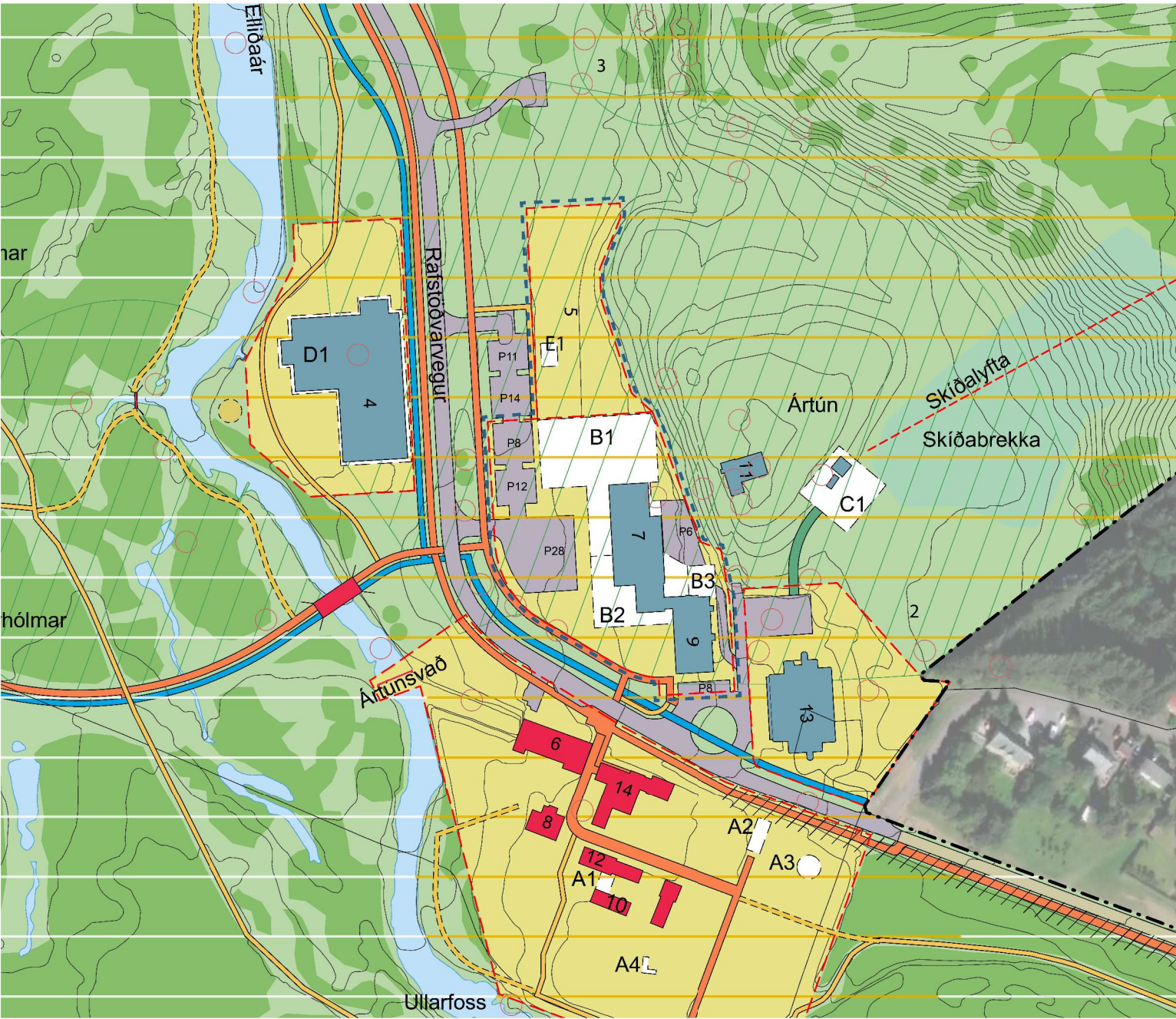
Fylgiskjöl: uppdrættir HJARK, dags. 3. september 2025, afstöðumynd HJARK, dags. 3. september 2025, skuggavarp HJARK og sastudio, ódags. og samgöngumat Eflu, dags. 28. ágúst 2025.



Reykjavík

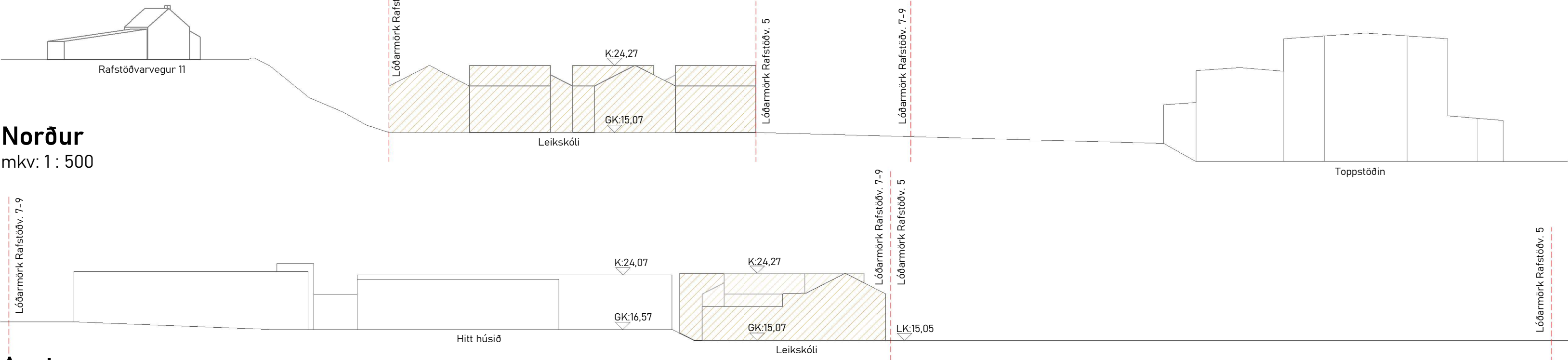


Hluti af gildandi deiliskipulagi, samþykkt í borgarstjórn þann 15. desember 2020
mkv:1 : 2500



Breyting á deiliskipulagi
mkv:1 : 2500

Skýringarmyndir



Austur
mkv: 1 : 500

Ellíðaárdalur - Rafstöðvarvegur 5-9

Breyting á deiliskipulagi

Deiliskipulagsgreinagerð fyrir Rafastöðvarveg 5-9

Á lóð að Rafstöðvarvegi 7-9 er fyrirhugað bygging nýs 7 deilda leikskóla. Deiliskipulagsbreyting þessi felst annars vegar í stækkun á byggingarreit B1 ásamt breytingu á kvöðum þeirrar lóðar og hins vegar um nýja lóð við Rafstöðvarveg 5 þar sem verður leiksvæði leikskólans. Þá verður einnig kvöð um tengingu leiksvæðist milli lóðanna og að byggingarreit B1.

Lóð 7-9 við Rafstöðvarveg er á svæði S61 í aðalskipulagi og er skilgreint sem minni svæði fyrir samfélagsþjónustu, einkum innan íbúðarhverfa, fyrir leikskóla og aðra samfélagsþjónustu, sbr. skilgreiningu 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.

Breyting deiliskipulags til að byggja leikskóla á svæðinu er því í samræmi við gildandi aðalskipulag. Með breytingunni er stuðlað að aukinni þjónustu við íbúa hverfisins og þéttingu byggðar í takt við stefnu aðalskipulags. Lögð er áhersla á að byggingin falli vel að yfirbragði nærliggjandi byggðar og vísi í sögu hverfisins og eldri byggingar á svæðinu til að varðveita ásýnd og sérkenni hverfisins.

Lóð 5 við Rafstöðvarveg er á svæði OP30 í aðalskipulagi og er skilgreint sem minni opin svæði innan þéttrar byggðar. Leikvellir, gróðurreitir, minni útivistarsvæði og almenningsrými og græn belti innan þéttbýlis. Leikskólalóð á því svæði samræmist því einnig aðalskipulagi og ákvæði um opin svæði.

Rafstöðvarvegur 7-9

Fyrirhugað er að reisa 7 deilda leikskóla á reit B1 við Rafstöðvarveg 7-9, 1900 m² byggingu ásamt 80 m² sorp- og útigeymslu, alls um 1980 m². Heildarstærð lóðar er 9040 m² og helst hún óbreytt. Leyfilegt byggingarmagn á lóð verður aukið um 367 m², úr 4213 m² í 4580 m² og nýtingarhlutfall fer úr 0,47 í 0,51. Byggingarreitur B1 er stækkaður um 810 m², úr 1590 m² í 2400 m². Reitir B2 og B3 haldast óbreyttir. Leyfilegt verður að byggja tvær hæðir í reit B1 líkt og á reit B2 og B3, í stað einnar hæðar og milli palls. Byggingin er lækkuð í línu við aðkomu og bílastæði á lóð og er botnplata nýbyggingar GK: 15.07 +/- 20cm. Kvöð um flatt þak á byggingarreit B1 er felld niður þar sem hönnun nýs leikskóla vísar til hlutfalla eldri byggðar á svæðinu með tvíhalla hefðbundnu risþaki sem fellur vel að umhverfinu.

Unnið hefur verið Samgöngumat af verkfræðistofunni Eflu, Samgöngumat – Leikskóli við Rafstöðvarveg, deiliskipulagsbreyting. Bílastæðum á lóð er fjölgað úr 34 í 62 í samræmi við Samgöngumat. Kvöð er um gróður á bílastæðum á milli hverrar sjö samliggjandi bílastæða. Gróðurþekja (s.s. lauf og greinar) við gatnamót og á bílastæðaplani skal ekki vera í 0,5 til 2 m hæð.

Aðkomuleið frá vegi austan við núverandi hús tryggir aðgengi að núverandi bílastæðum á því svæði en hluti svæðisins getur einnig nýst sem útisvæði. Sorpgeymsla verður staðsett sunnan megin við nýbyggingu og aðkoma sorpbíla verður um bílastæði lóðar.

Uppfæra skal mæliblöð í framhaldi af skipulagi. Ekki má grafa í bæjarhól Ártúns án samráðs við Minjastofnun og stöðva þarf framkvæmdir ef fornminjar finnast. Annars gilda aðrir skilmálar úr fyrri breytingum.

Rafstöðvarvegur 5

Skilgreind er ný lóð, Rafstöðvarvegur 5, fyrir lokað útisvæði nýs leikskóla. Lóðin er 3204m² staðsett norðan við Rafstöðvarveg 7-9 þar sem gert er ráð fyrir uppbyggingu nýs leikskóla á byggingarreit B1. Settar eru kvaðir um tengingu leiksvæðis milli lóðanna og að byggingarreit B1. Á lóðinni eru lagnir og hafa skal samráð við veitufyrirtæki.

Lóðin er á verndarsvæði sem fellur undir hverfisvernd í deiliskipulagi. Árið 2020 var unnin fornleifaskrá um deiliskipulagssvæðið, skýrsla nr. 203. Austan við lóðina er bæjarhóll Ártúns og er nágrenni hans mikilvægt minjasvæði í Ellíðaárdal. Í gildandi deiliskipulagi kemur fram að ekki er æskilegt að byggt verði meira innan túna Ártúns (nr. 263-7) heldur haldið í gamla búsetulandslagið. Innan og við lóðina eru heimildir um minjar: skurður (nr. 263-10) og utan lóðar, á Bæjarhólsbrún, er skotgröf (nr. 263-39). Afmörkun austurhluta lóðarinnar fylgir neðri brún hólsins til að vernda ásýnd að Ártúni.

Lóðarhönnun skal unnin af landslagsarkitekt. Lóðin skal afmörkuð með girðingu sem tryggir öryggi barna. Girðingin skal vera gegnsæ og litaval hennar falla vel að umhverfi, t.d. jarðtónar, til að draga úr sjónrænum áhrifum á ásýnd bæjarhólsins. Meðfram lóðarmörkum, innan og/eða utan girðingar, skal vera uppbot með gróðurbeðum. Móta skal lóðina að núverandi landi við lóðarmörk og haldið eins og kostur er í núverandi trjá- og runnagróður.

Við hönnun lóðar og leiksvæða skal leitast við að mynda sól- og skjólrík svæði. Gera skal ráð fyrir afgirtu leiksvæði fyrir yngstu börn leikskólans og gönguleiðum innan lóðar sem tryggja aðgengi allra. Lóðarhönnun skal gera ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum. Vanda skal til hönnunar leik- og útivistarsvæða á lóðinni þannig að þau styrki starfsemi leikskólans og jákvæða ásýnd á svæði sem er undir hverfisvernd. Lýsing á lóð skal styrkja heildarásýnd lóðarhönnunar og skal gætt að því að valda hvorki glýju né ljósmengun á nærliggjandi svæði.

Heimilt er að byggja smáhýsi fyrir útigeymslu og útisalerni innan byggingarreits E1. Hámarks byggingarmagn er 30 m². Þakform skal vera tvíhalla og mælst er til að þök smáhýsa verði hönnuð sem græn þök, t.d. með torfi, til að falla betur að ásýnd svæðisins.

Fyrir utan breytingar þessar gildir áfram greinagerð deiliskipulags Ellíðaárdals sem öðlaðist gildi þann 28. apríl 2021.

Helstu breytingar á stærðum við Rafstöðvarveg 7-9:

	Fyrir breytingu	Eftir breytingu	Breyting
Lóðarstærð	9040m ²	9040m ²	0m ²
Leyfilegt byggingarmagn á lóð	4213m ²	4580m ²	367m ²
Leyfilegt nýtingarhlutfall á lóð	0.47	0.51	0.04
Byggingarreitur B1	1590m ²	2400m ²	810m ²
Bílastæði á lóð	34	62	28

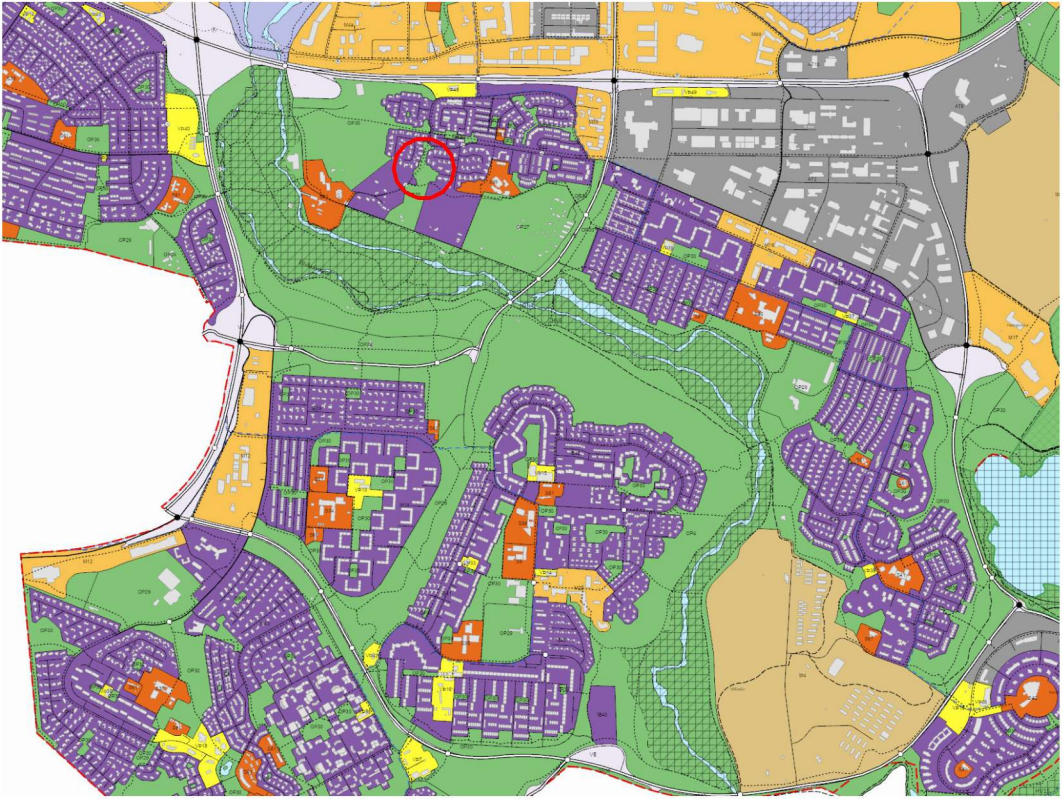
Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr.

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__.



Hluti aðalskipulags 2040

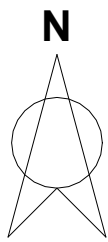
Rauður hringur sýnir staðsetningu breytinga

Skýringar

	Mörk deiliskipulagsbreytinga
	Deiliskipulagsmörk
	Lóðarmörk
	Byggingar
	Fríðlýstar byggingar
	Byggingarreitur
	Götur og bílastæði
	Samrými hjólandi og akandi
	Brú
	Hjólastígur
	Stofnstígur
	Tengistígur
	Náttúrustígur
	Aningastaður / fræðisla
	Gróður
	Hverfisvernd samstæðra húsa og heilda.
	Hverfisvernd
	Fríðlýst svæði
	Minjar - verndarsvæði
	Minjar

Öll mál eru í mm. Mælið ekki af teikningum. Öll mál ætthugist á staðnum. Ósamræmi og vafastíðir í teikningum verkfræðinga og arkitekta skal tilkynna strax til arkitekta.

Útg.	Dags.	Skýring	Br.
HJARK			
Verktengund	Deiliskipulagsbreyting		
Verkhelti	Leikskóli		
Heimilisfang	Rafstöðvarvegur 7 - 9		
Teikning	Deiliskipulagsbreyting		
Mkv.	1:2500		
Dags.	03.09.2025		
Teiknað af:	FJH		
Hannað af:	Hulda Jónsdóttir		
Samþykkt:			
Hulda Jónsdóttir, arkitekt FAÍ			
		www.hjark.is	
VerkNr.	TeiknNr.	Blaðastærð	Útgáfa
1070	A2.00.01	A1	



Afstöðumynd
mkv: 1 : 500

Hnitaskrá lóðar

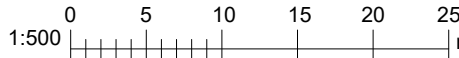
Nr.	X - hnit	Y - hnit
204	17569.8259	15153.6082
205	17560.5870	15150.6959
206	17555.8505	15130.0518
227	17551.2699	15090.7855
228	17583.5502	15087.0124
229	17584.4332	15094.5670
230	17602.1064	15098.8210
231	17635.1463	15115.7534
232	17657.6193	15148.0474
234	17663.7340	15199.3137
235	17593.7265	15207.6637



Útlit - Vestur
mkv: 1 : 200

Öll mál eru í mm. Mælið ekki af teikningum. Öll mál athugist á staðnum. Ósamræmi og vafatríði í teikningum verkfræðinga og arkitekta skal tilkynna strax til arkitekta.

Útg.	Dags.	Skýring	Braf:
HJARK			
Verkegund	Nýbygging		
Verkhelti	Leikskóli		
Heimilisfang	Rafstöðvarvegur 7 - 9		
Teikning	Afstöðumynd og vestur útlit		
Mkv.	As indicated		
Dags.	03.09.2025		
Teiknað af:	HMA		
Hannað af:	Hulda Jónsdóttir		
Samþykkt:			
Hulda Jónsdóttir, arkitekt FAI			
Verknr.	Teiknr.	Blaðastærð	Útgáfa
1070	A1.00.02	A1	



Örskild og afrit teikninga, að hula eða hendi, er það samþykki höfundar sk. ávæðum höfundalaga.

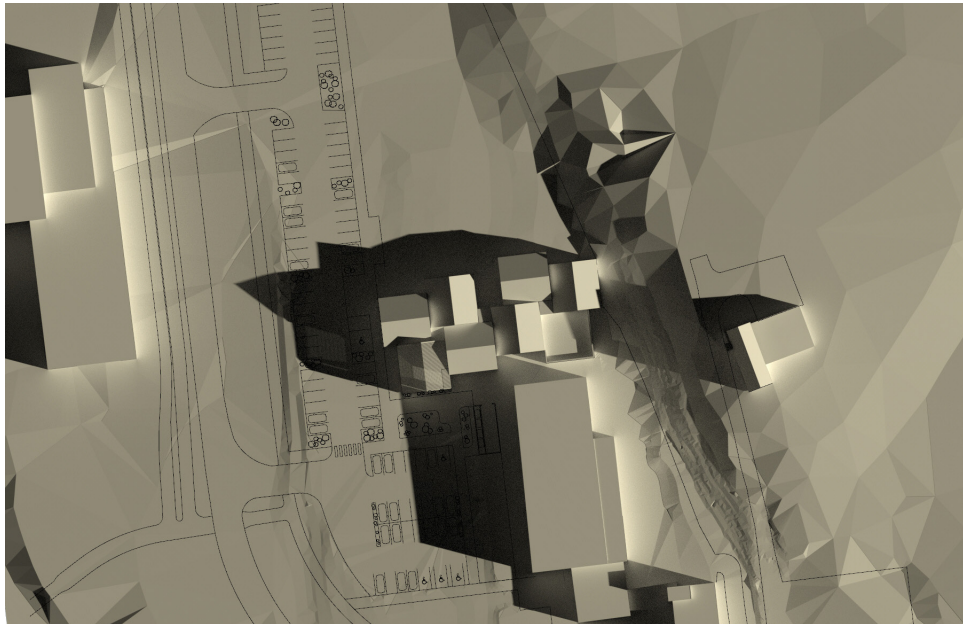
HULDA JÓNS ARKITEKTÚR EHF.

HJARK

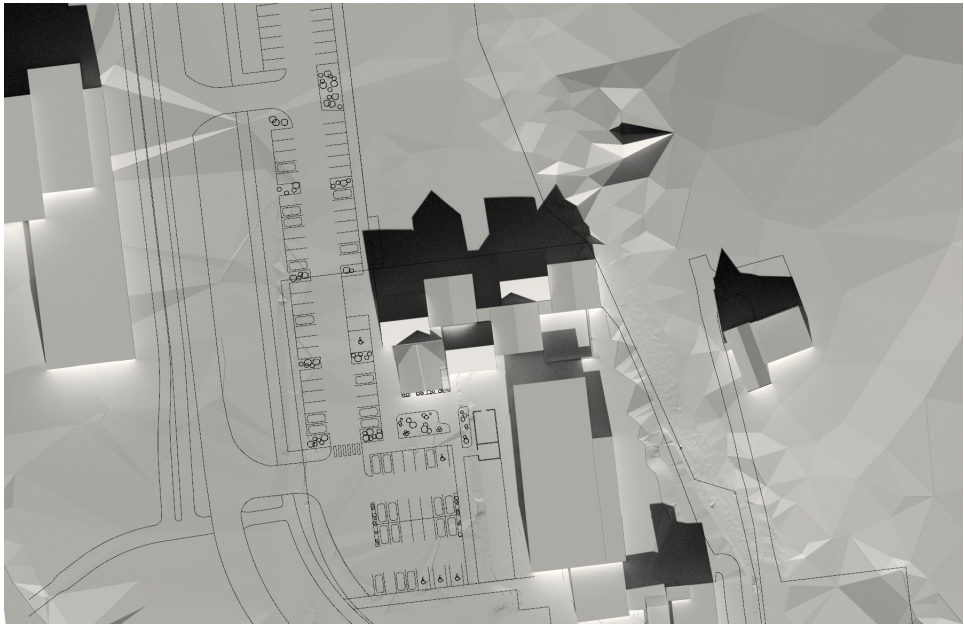
&
sastudio

Leikskóli Rafstöðvarvegi - Sólarstúdía

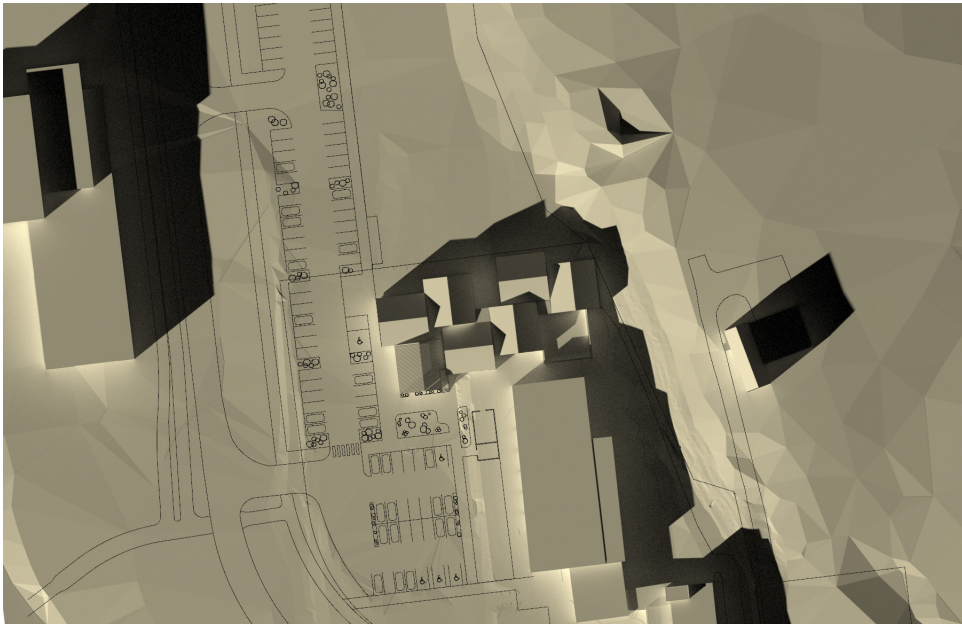
21. MARS - JAFNDÆGUR



09:00

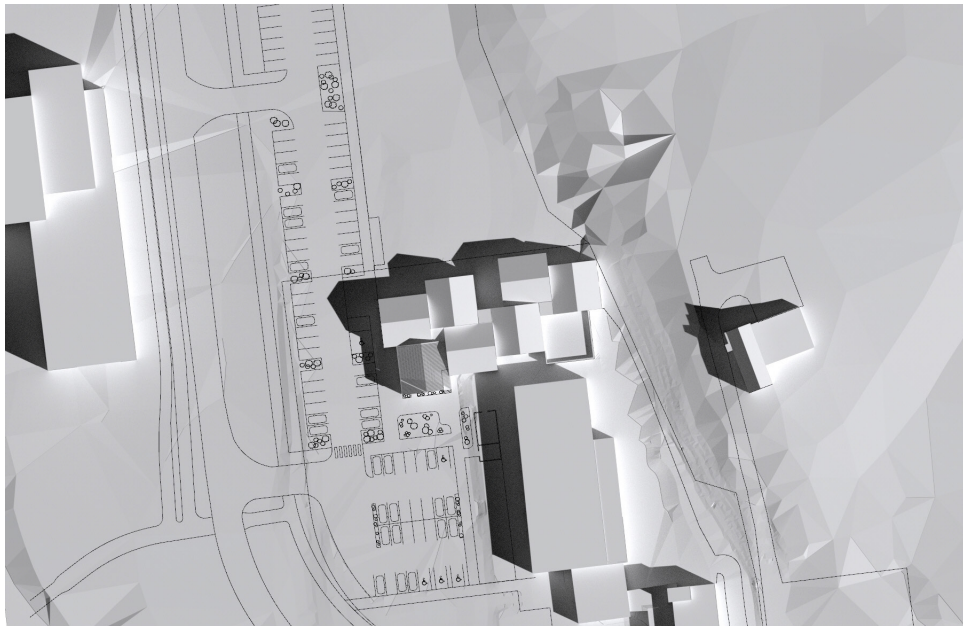


13:00

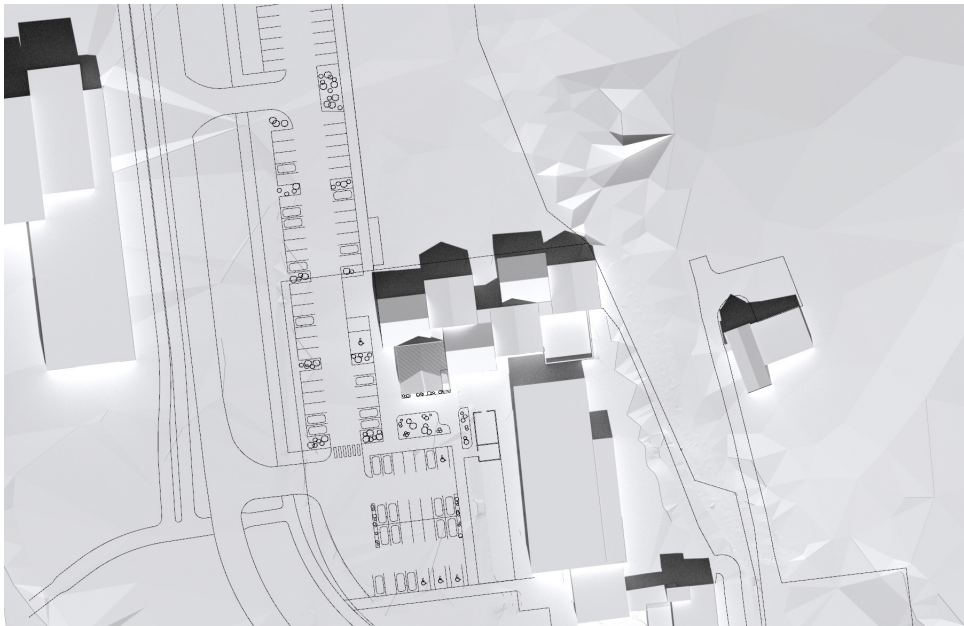


17:00

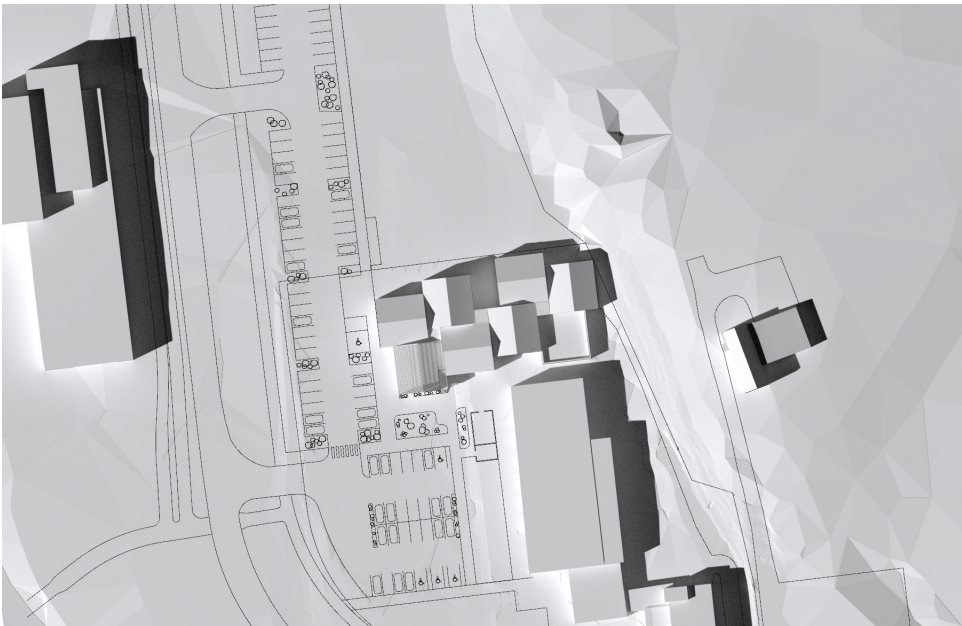
21. JÚNÍ - SUMARSÓLSTÖÐUR



09:00



13:00



17:00