Nýr leikskóli við Rafstöðvarveg

USK25060155 - Rafstöðvarsvæði - Breyting á deiliskipulagi - Rafstöðvarvegur 5-9

Nýr leikskóli innan lóðar 7-9 við Rafstöðvarveg og ný lóð við Rafstöðvarveg 5 fyrir leiksvæði leikskólans.

Reykjavík

Úr tillögum spretthóps um leikskólauppbyggingu, maí 2025

1. Nýr borgarrekinn leikskóli við Rafstöðvarveg

Gengið verði til samninga um byggingu nýs leikskóla við Rafstöðvarveg í Elliðaárdalnum. Leikskólinn verði 6 deilda fyrir ríflega 100 börn en möguleiki verði á stækkun hans í 10 deilda leikskóla fyrir 180-200 börn á komandi árum.

Verklok áætluð: vor 2026

Leigusamningur vegna húsnæðis á lóð

HÚSALEIGUSAMNING

um leigu á húsnæði við Rafstöðvarveg 7 og 9

1 Aðilar samnings og tengiliðir fyrir þeirra hönd

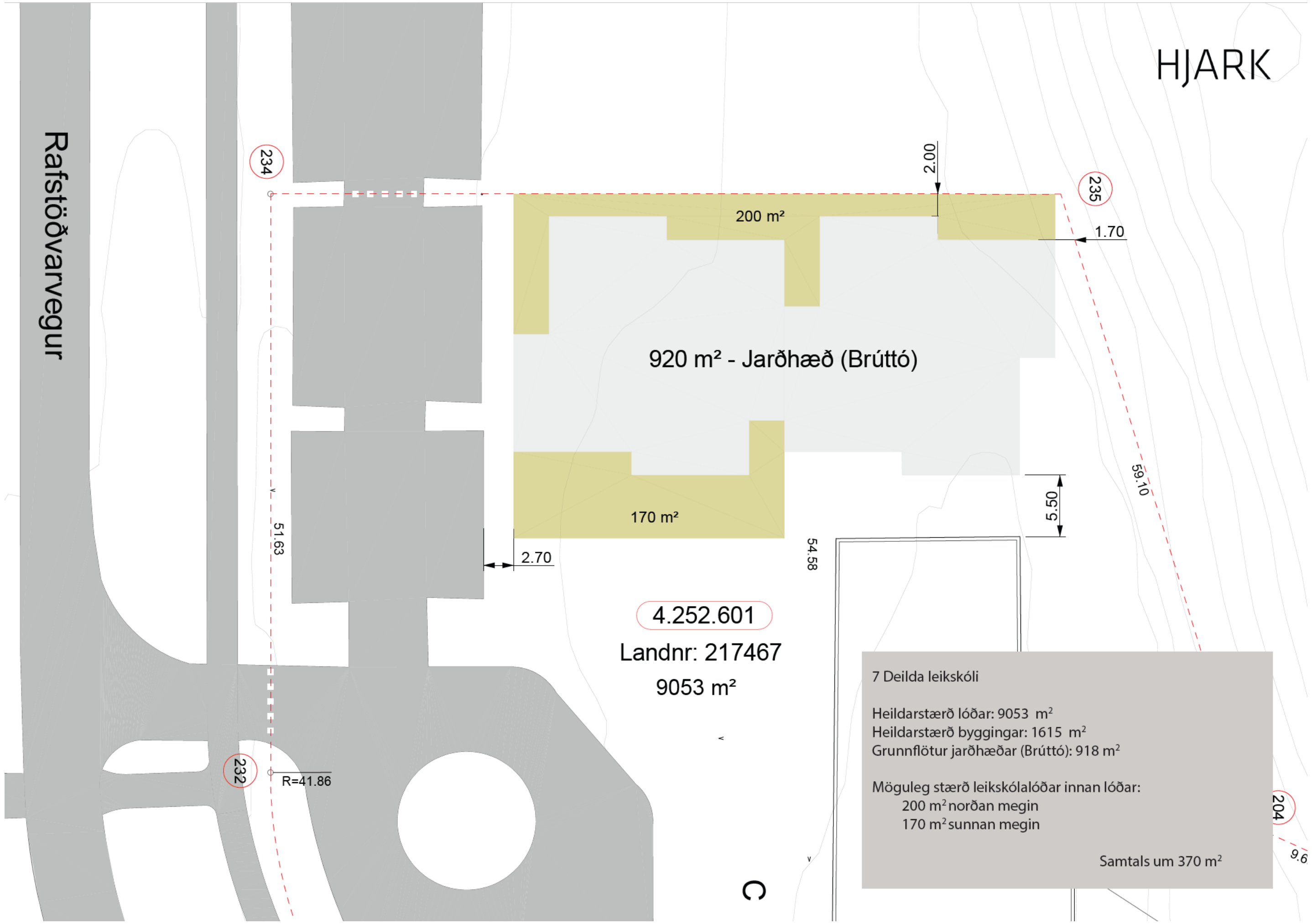
Tengiliður leigusala er:
Sigurður Valtýsson
Sími: 8608615
sv@pekron.is

Tengiliður leigutaka er:
Daniela Zbikowska
Sími 620-3871/411-1111
daniela.kz@reykjavik.is
Vegna reikninga:
bokhald@reykjavik.is

2 Hið leigða

Með samningi þessum skuldbindur leigusali sig til að leigja út og leigutaki sig til að leigja húsnæði við Rafstöðvarveg 7 og 9 fyrir 6-7 deilda leikskóla, stærð áætluð um 1600 m^2, en getur tekið breytingum við nánari hönnun í samráði leigusala og leigutaka.

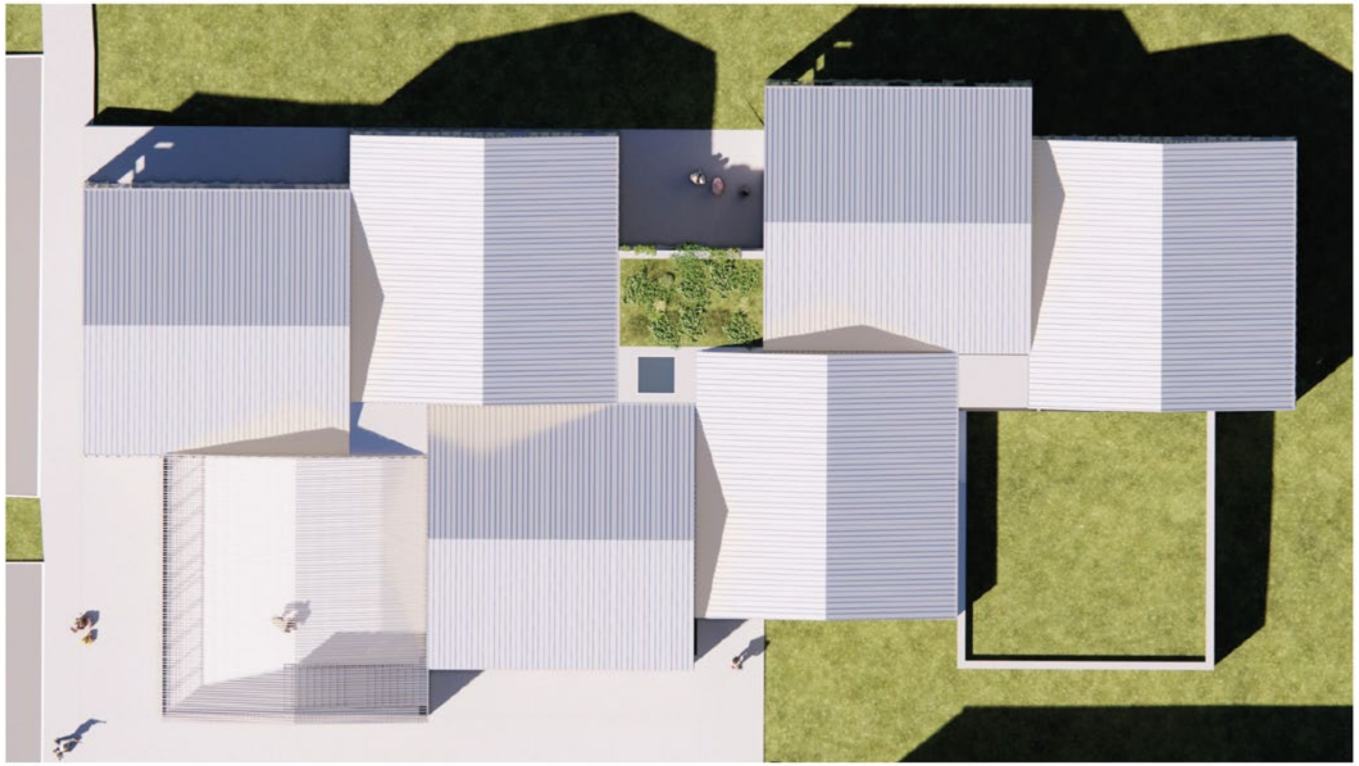
Reykjavík



Hugmynd að massa með leigusamningi

Reykjavík

HJARK



Ofanmynd úr hönnunarskissu

Reykjavík

HJARK

Ásýnd úr hönnunarskissu

HJARK

Ásýnd úr hönnunarskissu

Reykjavík

HJARK

Ásýnd úr hönnunarskissu

Reykjavík

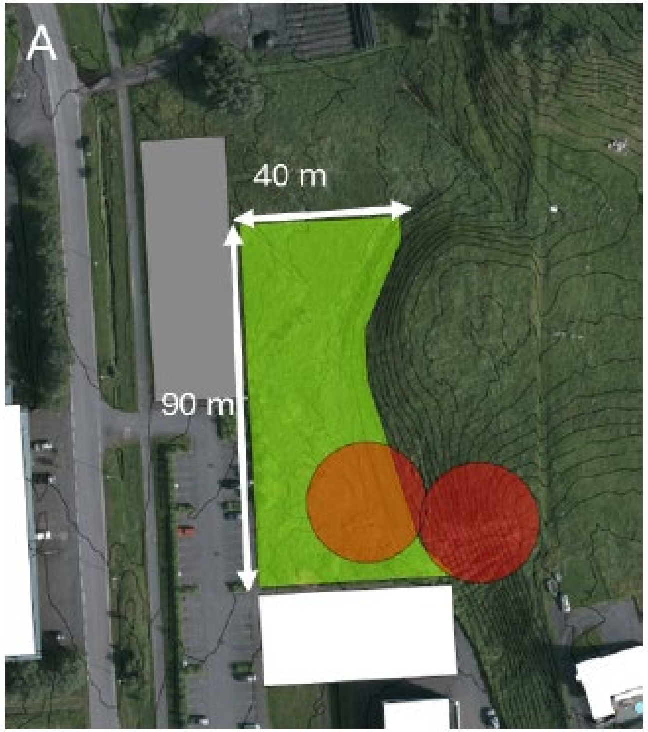
HJARK

Útsýni úr leikskóla að Hinu húsinu

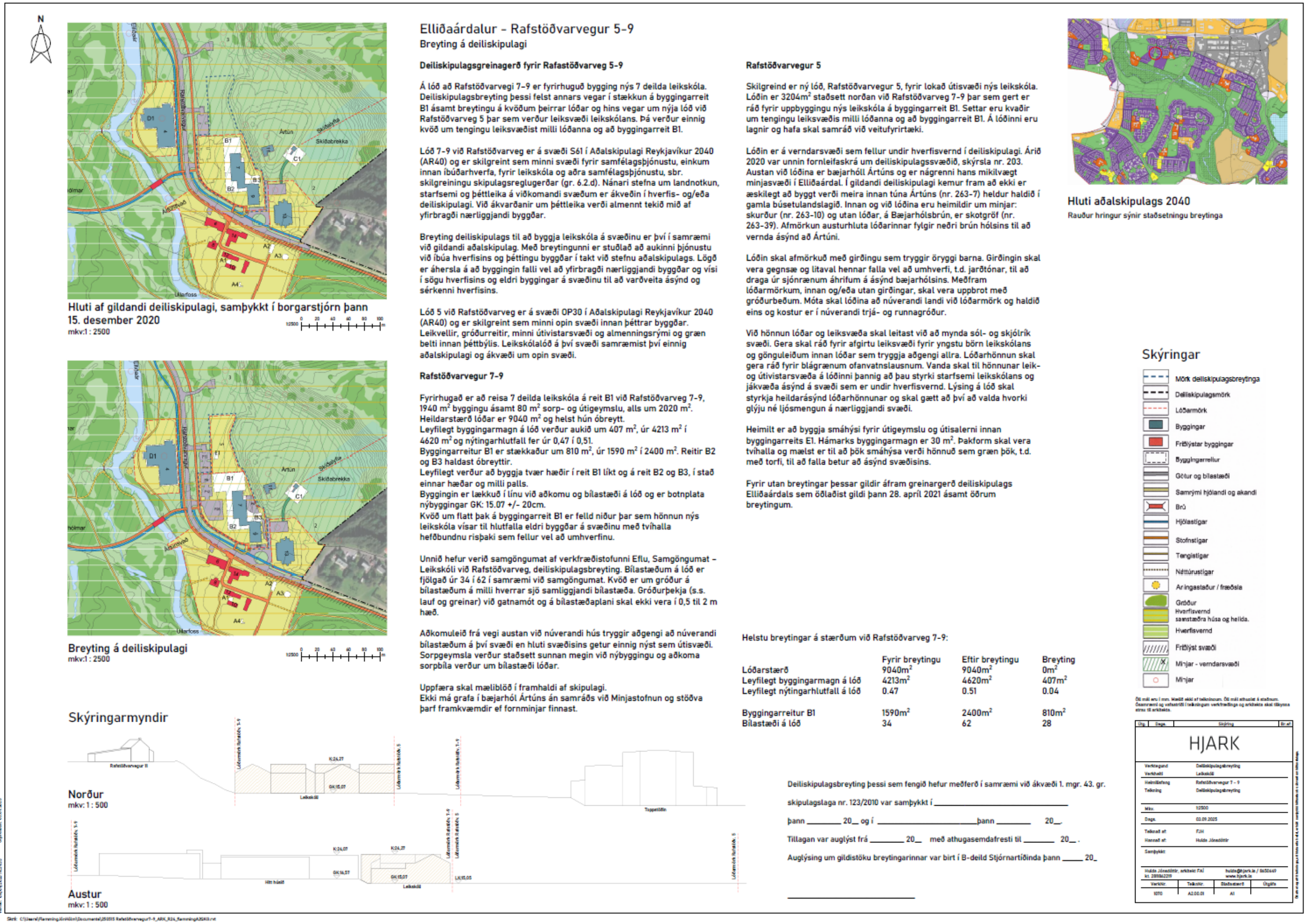
Reykjavík

Tillaga A

3204 m² - 22,9 m² per barn.



Lóð og skilmálar skilgreindir frá Landslagi



Elliðaárdalur - Rafstöðvarvegur 5-9

Breyting á deiliskipulagi

Deiliskipulagsgreinagerð fyrir Rafastöðvarveg 5-9

Á lóð að Rafstöðvarvegi 7-9 er fyrirhuguð 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 Reykjavíkur 2040 (AR40) 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 Reykjavíkur 2040 (AR40) 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, 1940 m^2 byggingu ásamt 80 m^2 sorp- og útigeymslu, alls um 2020 m^2.
Heildarstærð lóðar er 9040 m^2 og helst hún óbreytt.
Leyfilegt byggingarmagn á lóð verður aukið um 407 m^2, úr 4213 m^2 í 4620 m^2 og nýtingarhlutfall fer úr 0,47 í 0,51.
Byggingarreitur B1 er stækkaður um 810 m^2, úr 1590 m^2 í 2400 m^2. 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.

Rafstöðvarvegur 5

Skilgreind er ný lóð, Rafstöðvarvegur 5, fyrir lokað útisvæði nýs leikskóla. Lóðin er 3204m^2 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 Elliðaárdal. 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.

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 uppbrot 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 m^2. 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 greinargerð deiliskipulags Elliðaárdals sem öðlaðist gildi þann 28. apríl 2021 ásamt öðrum breytingum.

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	4620m^2	407m^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 af gildandi deiliskipulagi, samþykkt í borgarstjórn þann 15. desember 2020
mkv:1 : 2500

Breyting á deiliskipulagi
mkv:1 : 2500

Hluti aðalskipulags 2040
Rauður hringur sýnir staðsetningu breytinga

Skýringarmyndir

Norður
mkv: 1 : 500

Austur
mkv: 1 : 500

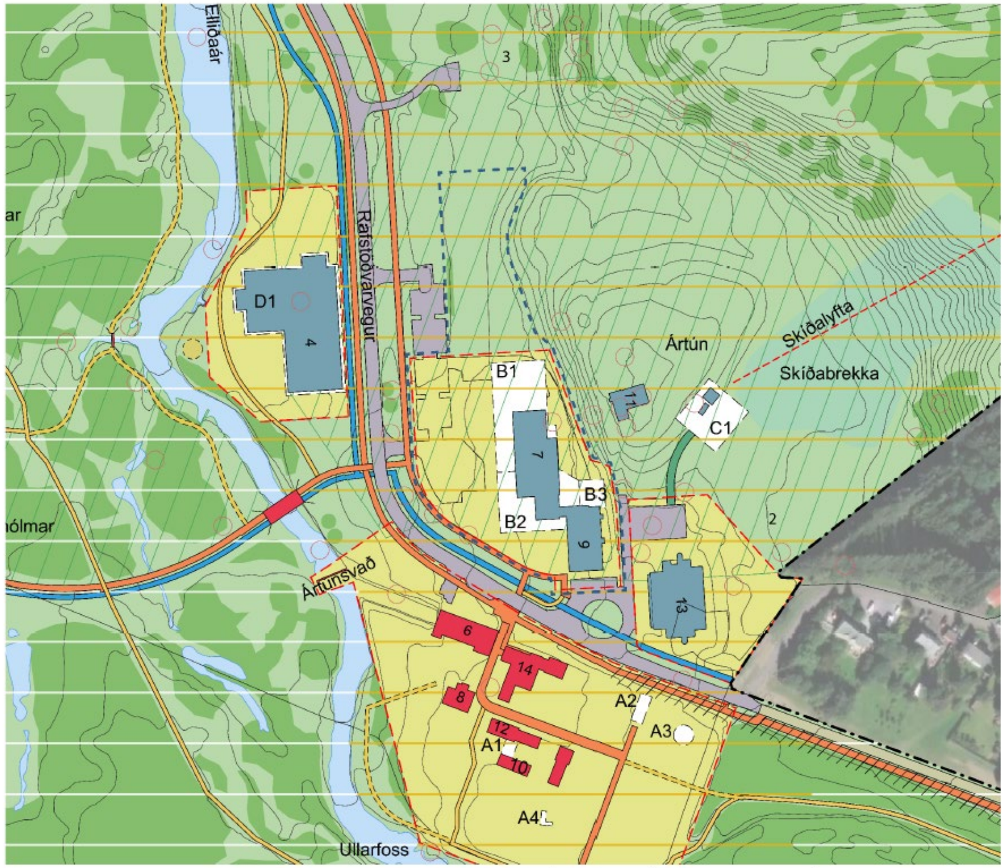
Skýringar

- Mörk deiliskipulagsbreytinga
- Deiliskipulagsmörk
- Lóðarmörk
- Byggingar
- Friðlýstar byggingar
- Byggingarreitur
- Götur og bílastæði
- Samrými hjólandi og akandi
- Brú
- Hjólastígar
- Stofnstígar
- Tengistígar
- Náttúrustígar
- Áningastaður / fræðsla
- Gróður
- Hverfisvernd samstæðra húsa og heilda.
- Hverfisvernd
- Friðlýst svæði
- Minjar - verndarsvæði
- Minjar

HJARK

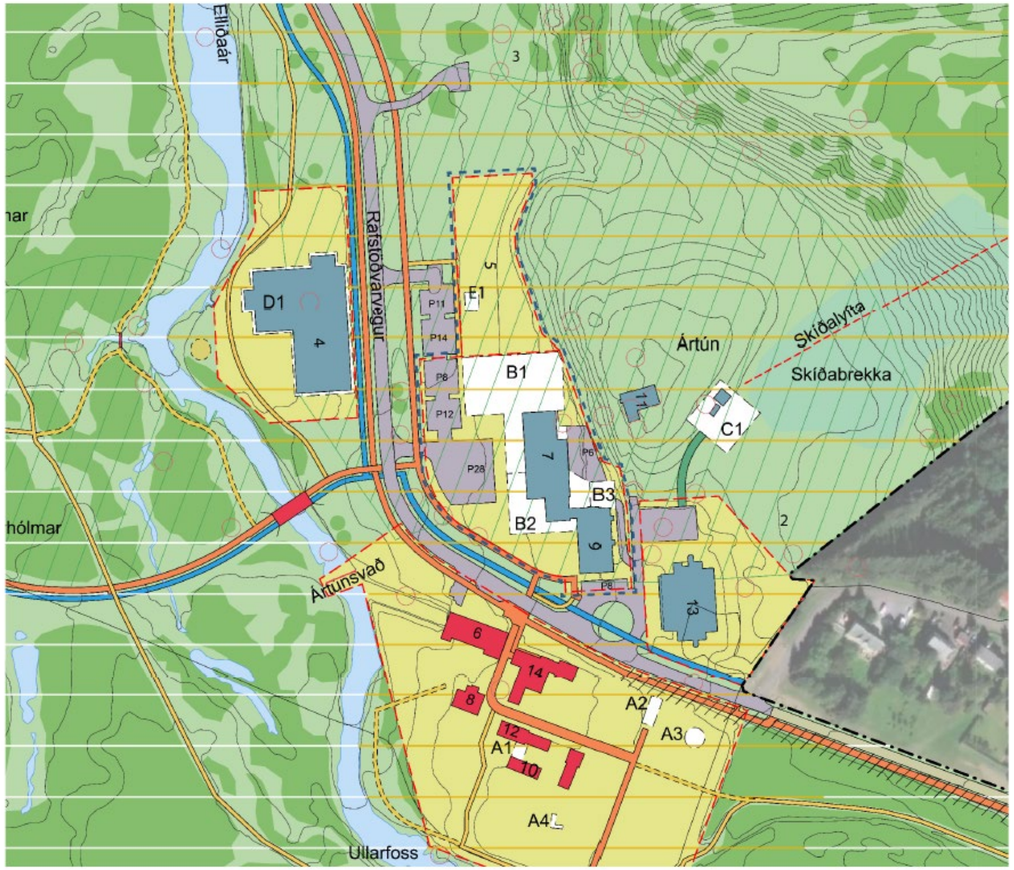
Breyting á deiliskipulagi

Reykjavík



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

1:2500 0 20 40 60 80 100 m

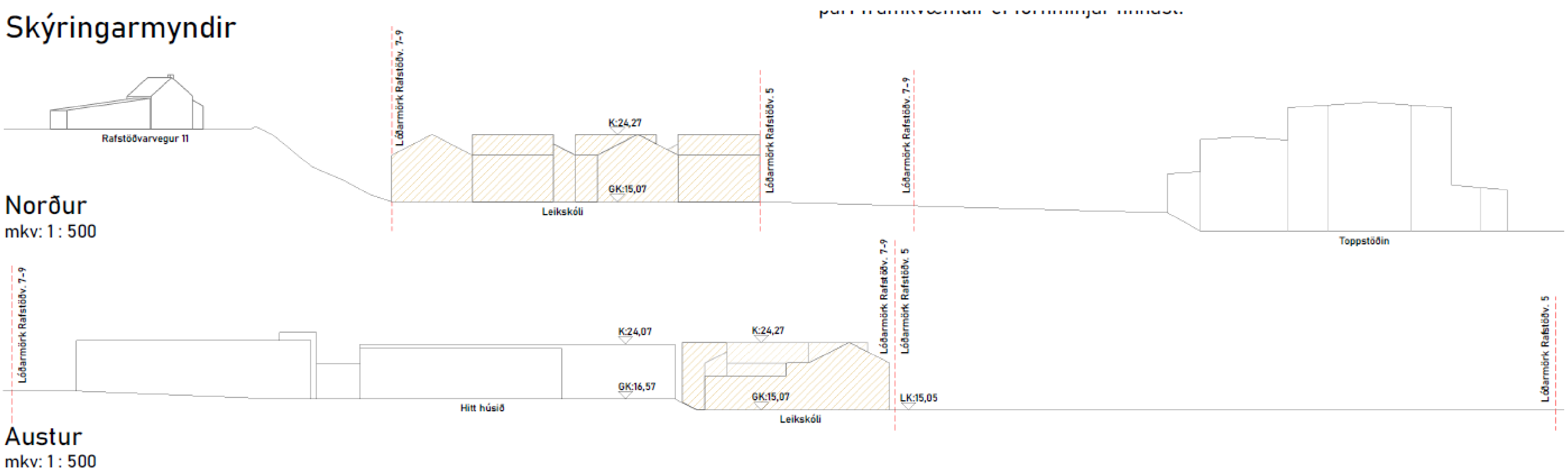


Breyting á deiliskipulagi
mkv:1 : 2500

1:2500 0 20 40 60 80 100 m

Breytingar á uppdrætti

Reykjavík



Snið úr deiliskipulagsbreytingu

Reykjavík

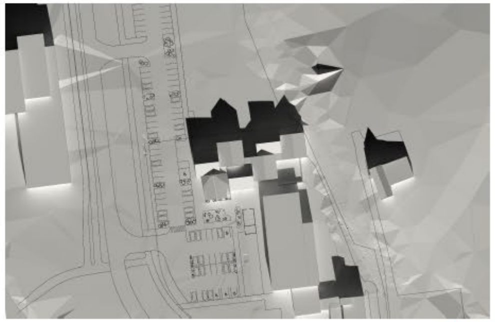
Helstu breytingar á stærðum við Rafstöðvarveg 7-9:

	Fyrir breytingu	Eftir breytingu	Breyting
Lóðarstærð	9040m^2	9040m^2	0m^2
Leyfilegt byggingarmagn á lóð	4213m^2	4620m^2	407m^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

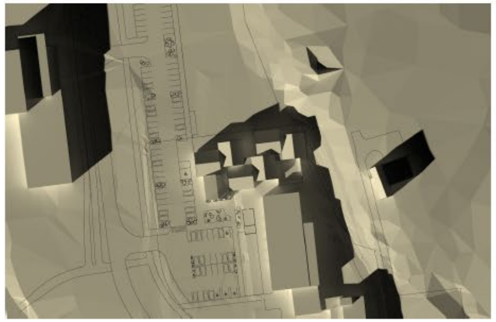
Helstu breytingar úr deiliskipulagi

21. MARS - JAFNDÆGUR

09:00



13:00

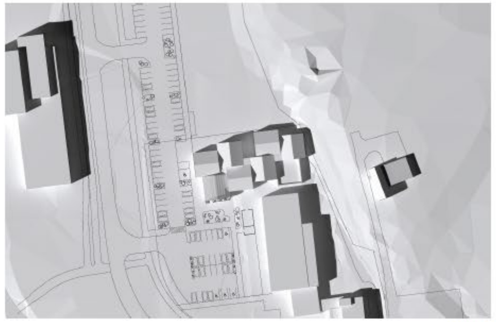


17:00

21. JÚNÍ - SUMARSÓLSTÖÐUR

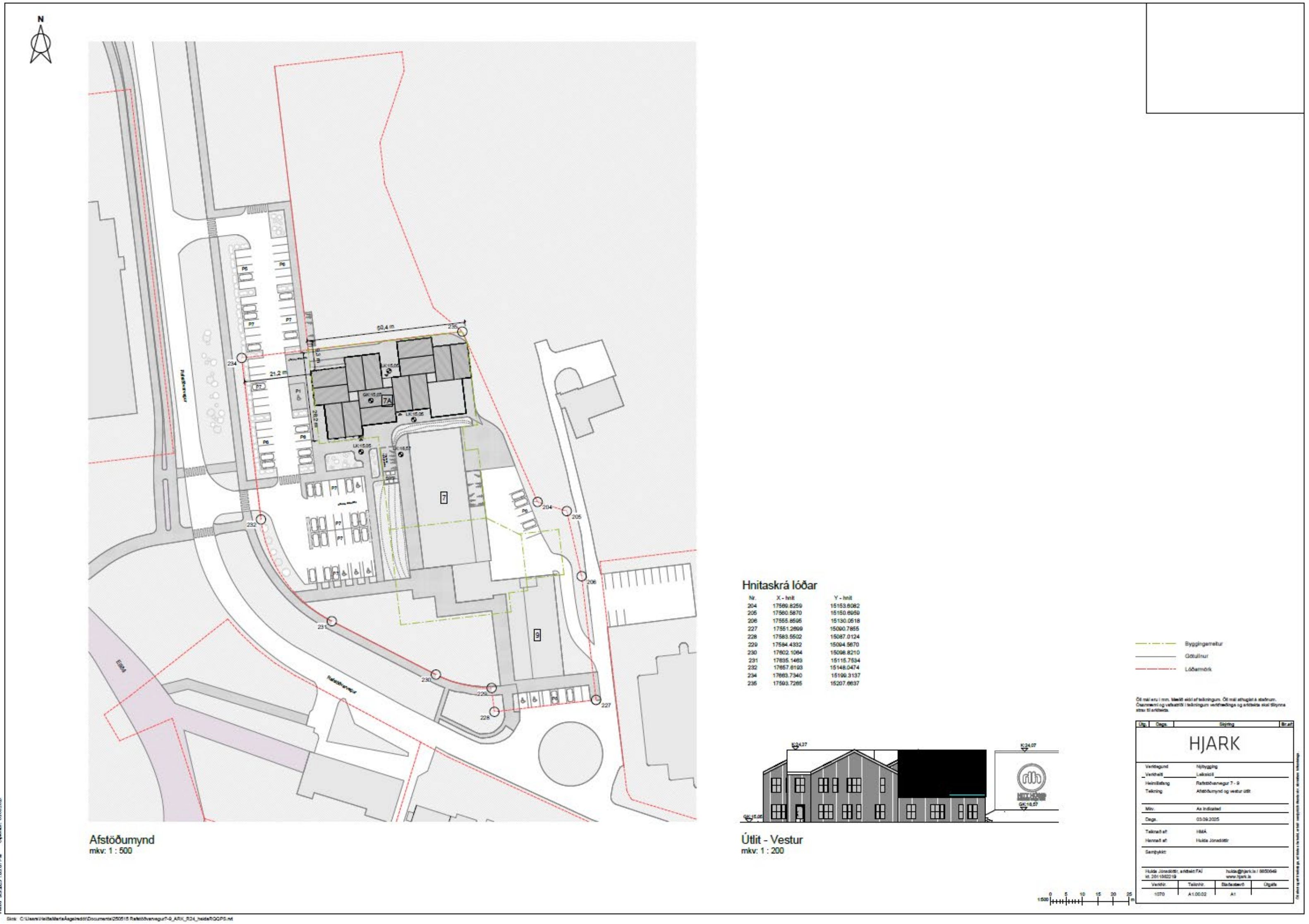
09:00

13:00



17:00

Skuggavarp úr viðbótargögnum



Afstöðumynd úr viðbótargögnum

Stækkuð afstöðumynd úr viðbótargögnum

Reykjavík