



Reykjavík

Umsókn til skipulagsfulltrúa

Umsókn móttækin

11-06-2025 17:26

Tungumál á Mínum síðum: IS

Almennar upplýsingar

Veldu annað hvort

Umsækjandi er fyrirtæki

Kennitala fyrirtækis

4509172300

Fyrirtæki

Rafklettur ehf.

Netfang

hulda@hjark.is

Er um fjöleignarhús að ræða?

Nei

Greiðandi

Er greiðandi sá sami og umsækjandi?

Já

Svæði og deiliskipulag

Heimilisfang / Lóðaheiti

Rafstöðvarvegur 7-9

Umsækjandi

Hefur kynnt sér gildandi deiliskipulag

Erindið

Erindið fjallar um

Breyting á deiliskipulagi

Stutt lýsing á erindi

Endurskoðun á deiliskipulagi vegna fyrirhugaðrar leikskólabyggingar. Um er að ræða breytingu á gildandi deiliskipulagi vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar leikskóla á tilgreindri lóð. Sótt er um breytingu á legu og stærð byggingarreits innan lóðarinnar, sem og aukningu á leyfilegu byggingarmagni. Markmið breytingarinnar er að mæta rýmiskröfum og starfsemi nýs leikskóla, í samræmi við kröfur um örugga og gæða aðstöðu fyrir börn og starfsfólk. Teikningar af leikskólanum fylgja sem viðhengi til viðmiðunar, en hönnun byggingarinnar er ekki fullkláruð á þessu stigi. Reykjavíkurborg hefur þegar lagt fram ósk um stækkun leikskólans og fjölgun rýma, og því er sótt um rúmt byggingarmagn til að tryggja svigrúm fyrir áframhaldandi þróun hönnunar. Fyrirhugað er að byggja 7 deilda leikskóla strax, með möguleika á stækkun í 10 deilda leikskóla innan skamms tíma.

Hefur verið haft samband við veitufyrirtæki?

Nei

Fylgigögn

Uppdrættir

A2.00.01 _ Deiliskipulagsbreyting.pdf

Bréf til umsækjanda/hönnuðar

250530 _ Leiksk_ li Rafst__varvegi.pdf

Greinagerð

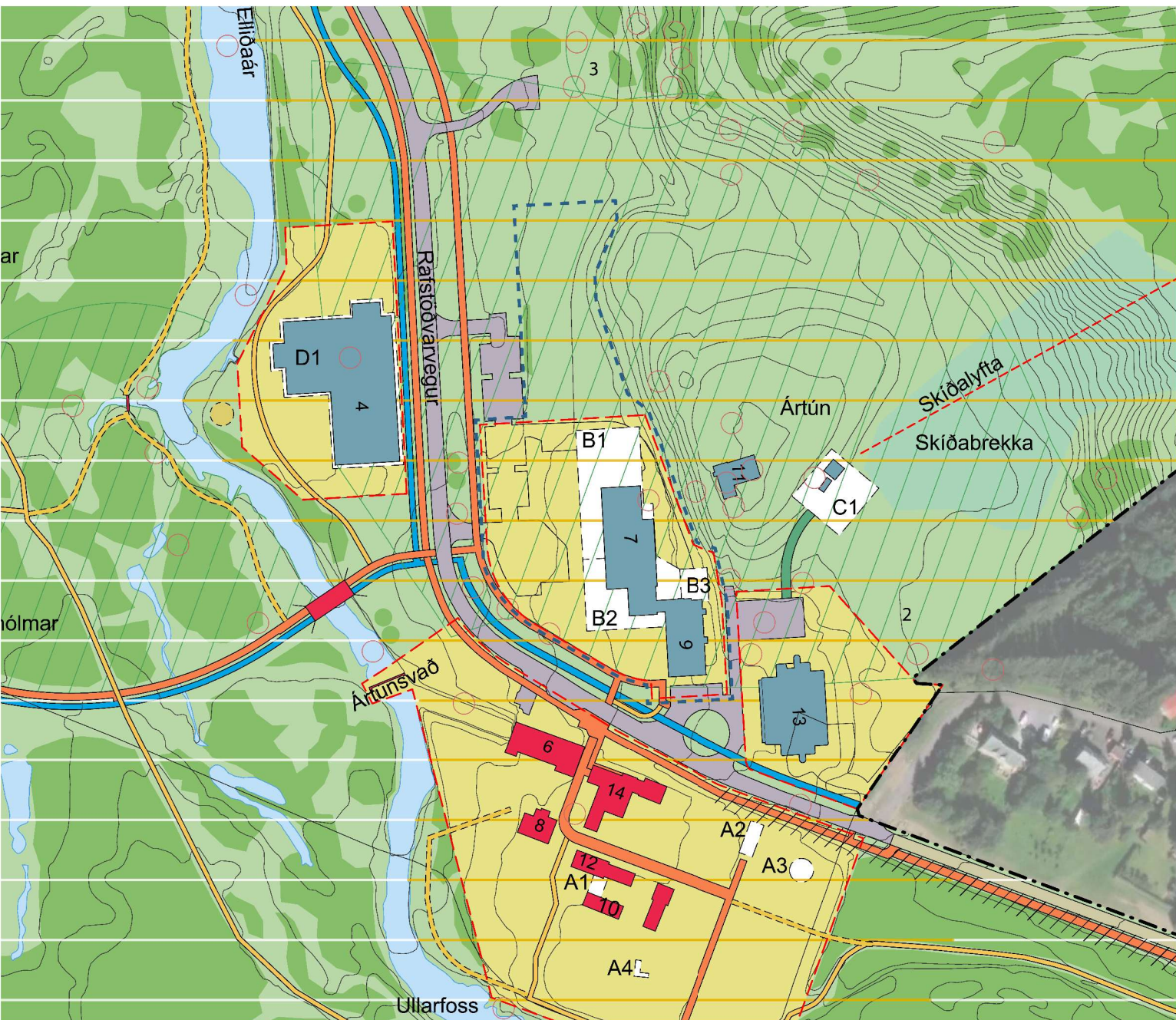
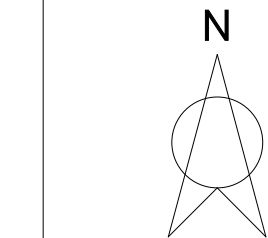
-

Umsagnir s.s. Minjastofnunar Íslands o.fl.

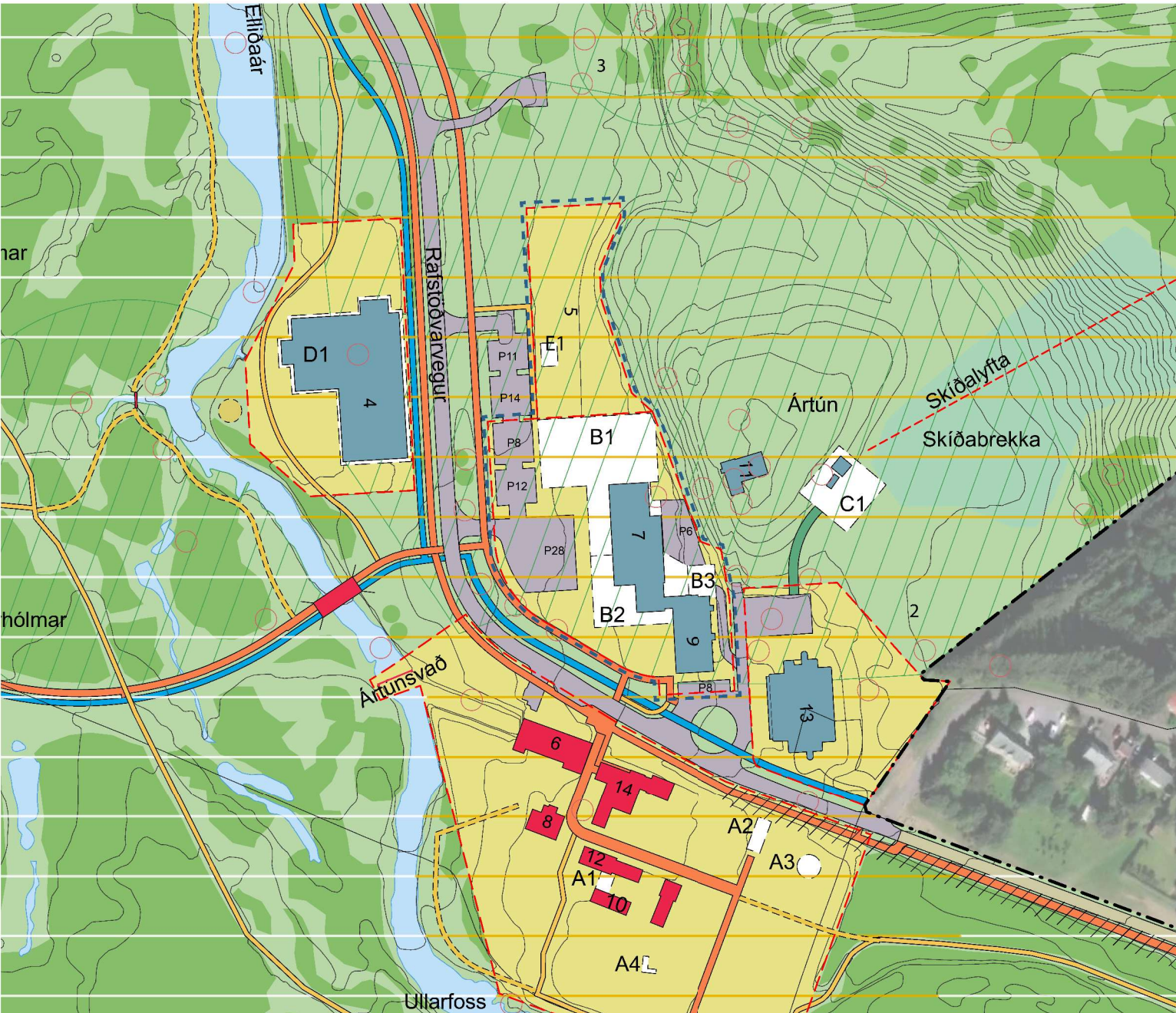
-

Önnur gögn

-

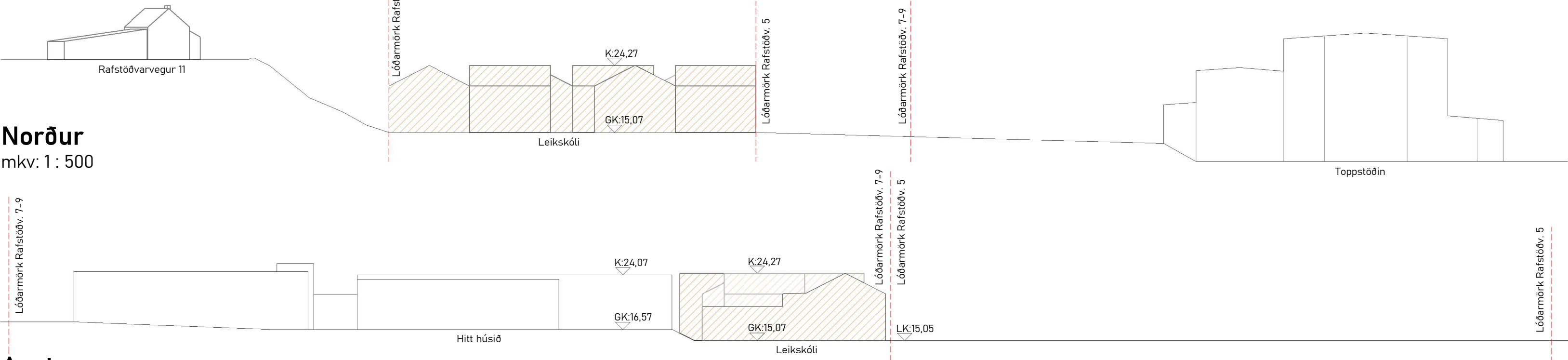


Hluti af gildandi deiliskipulagi, samþykkt í borgarstjórn þann 15. desember 2020
mkv:1 : 2500



Breyting á deiliskipulagi
mkv:1 : 2500

Skýringarmyndir



Austur
mkv: 1 : 500

Elliðaárdalur - Rafstöðvarvegur 5-9

Breyting á deiliskipulagi

Deiliskipulagsgreinagerð fyrir Rafstöðvarveg 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 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 ásjýnd 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 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 ásjýnd 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 ásjýnd 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 ásjýnd á svæði sem er undir hverfisvernd. Lýsing á lóð skal styrkja heildarásjýnd 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 ásjýnd svæðisins.

Fyrir utan breytingar þessar gildir áfram greinagerð deiliskipulags Elliðaárdals 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

	1590m ²	2400m ²	810m ²
Byggingarreitur B1	34	62	28
Bílastæði á lóð			

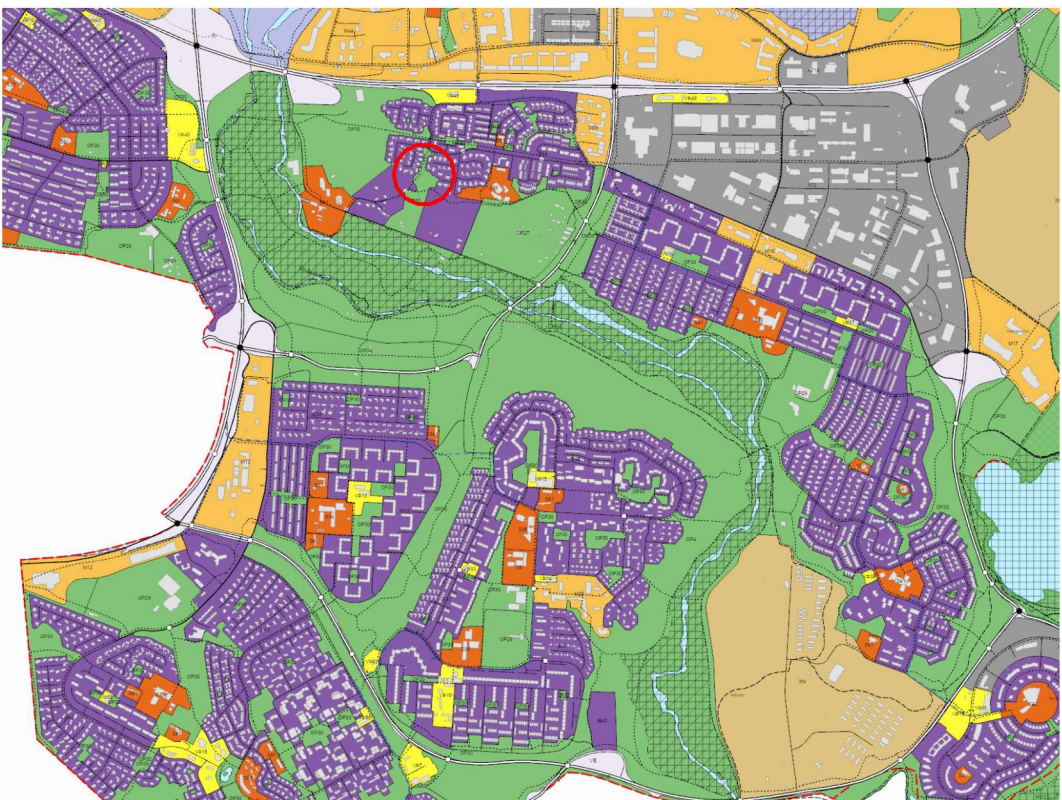
Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr.

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

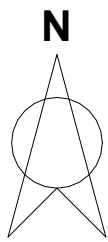
Rauður hringur sýnir staðsetningu breytinga

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.	Blaðstærð	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

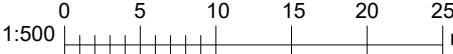


Útlit - Vestur
mkv: 1 : 200

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.

- Byggingarreitir
- Götulínur
- Lóðarmörk

Útg.	Dags.	Skýring	Braf:
HJARK			
Verkegund	Nýbygging		
Verkheiti	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		www.hjark.is	
VerkNr.	TeiknNr.	Blaðastærð	Útgáfa
1070	A1.00.02	A1	



Örskild og afrit teikninga, að hluta eða heild, er það samþykki höfundar sk. ávæðum höfundalaga.

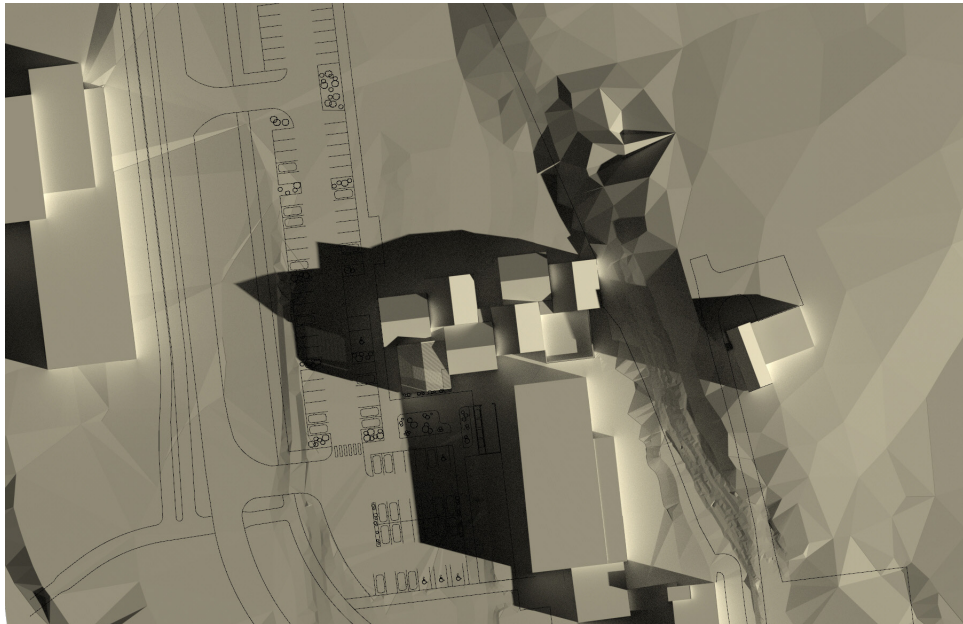
HULDA JÓNS ARKITEKTÚR EHF.

HJARK

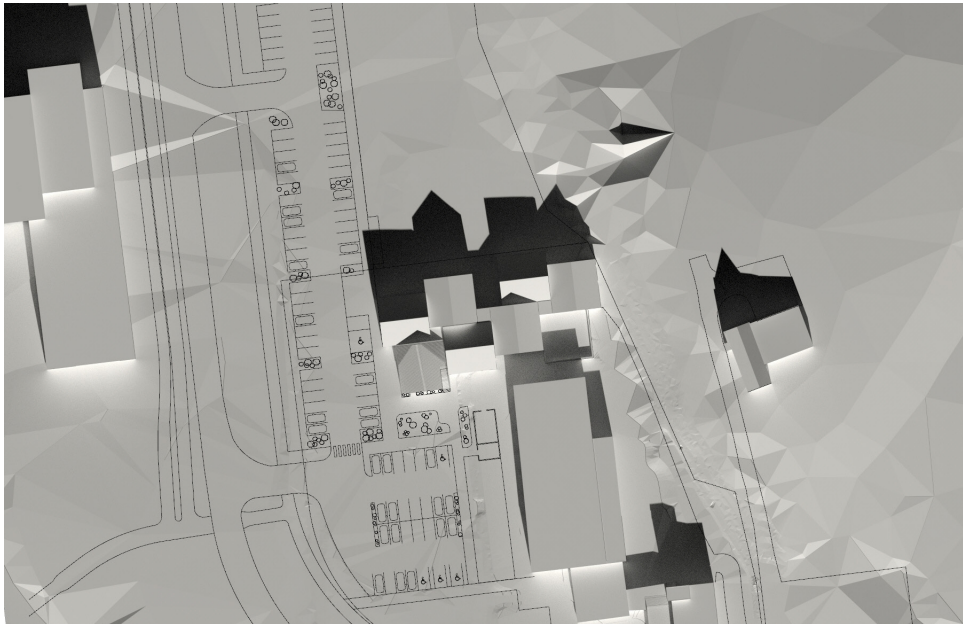
&
sastudio

Leikskóli Rafstöðvarvegi - Sólarstúdía

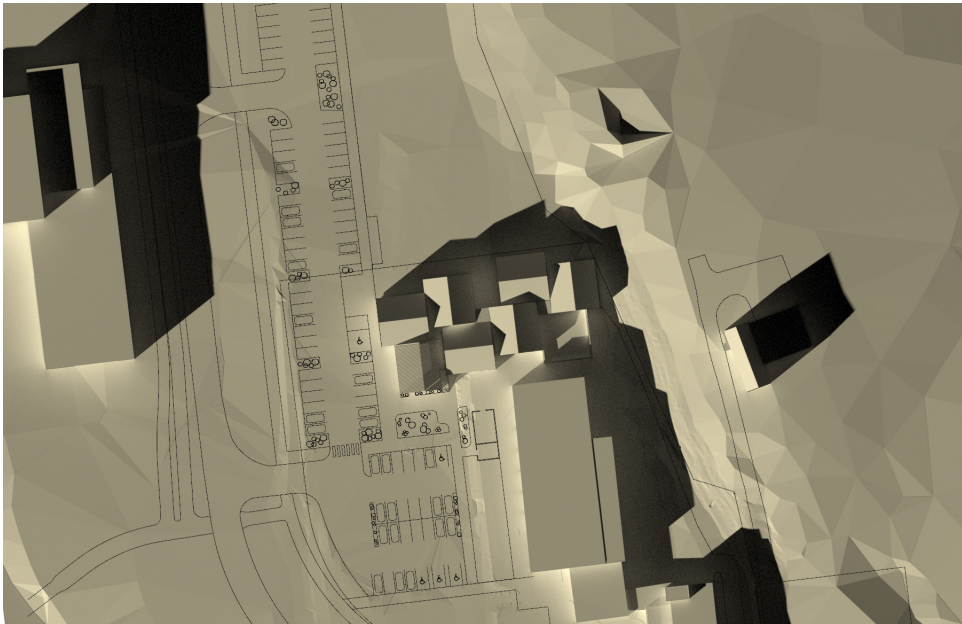
21. MARS - JAFNDÆGUR



09:00

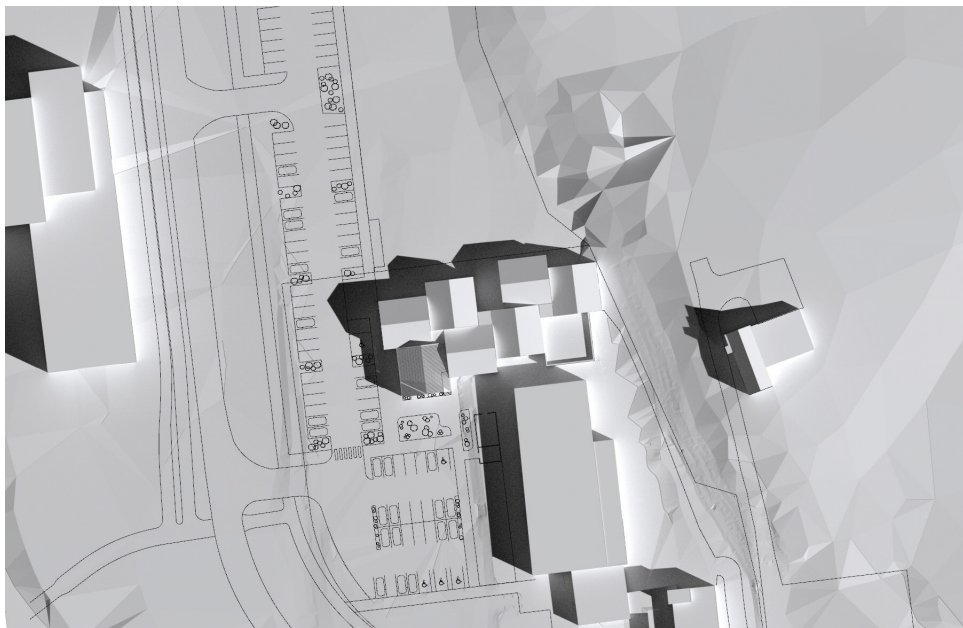


13:00

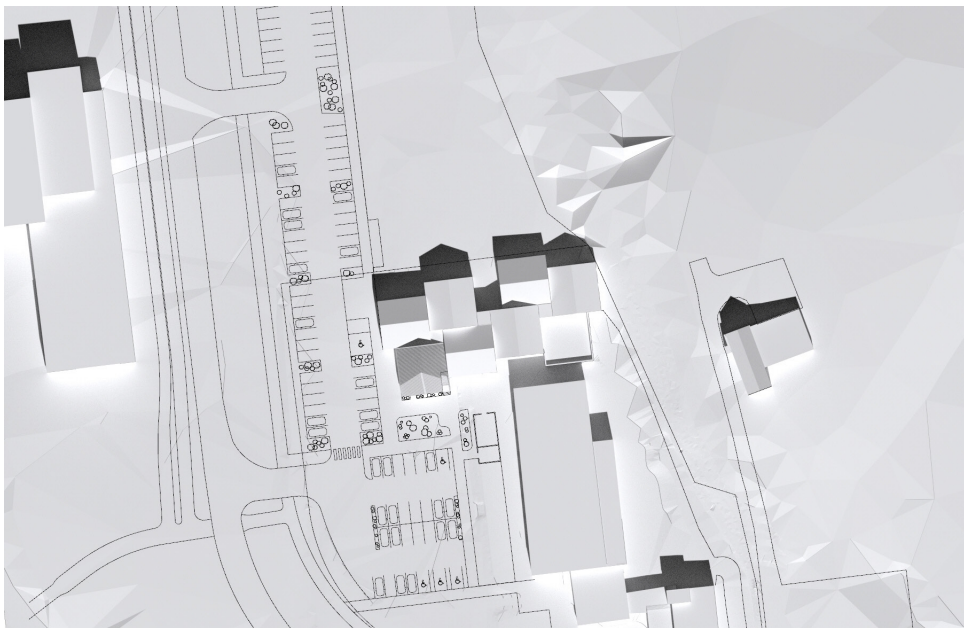


17:00

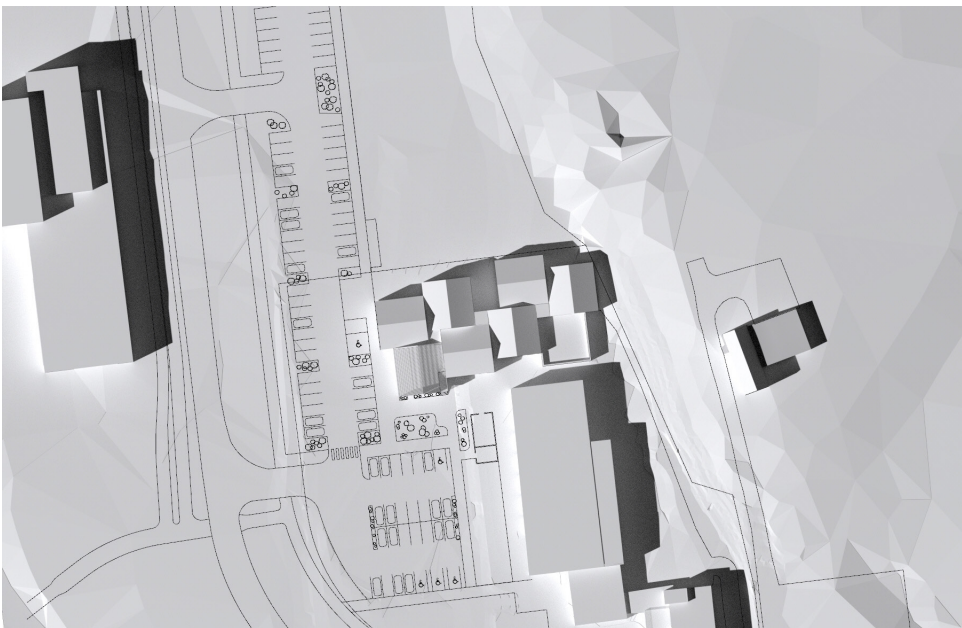
21. JÚNÍ - SUMARSÓLSTÖÐUR



09:00



13:00



17:00