



Borgarráð Reykjavíkur
Tjarnagötu 11
101 Reykjavík

Reykjavík, 25. september 2026
USK26040107

Hér með sendist útskrift úr fundargerð umhverfis- og skipulagsráðs dags. 23. september 2026 um eftirfarandi mál:

Sundin - Breyting á deiliskipulagi - Dyngjuvegur 18, Leikskólinn Sunnuás

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju tillaga umhverfis- og skipulagssviðs að breytingu á deiliskipulagi Sunda vegna lóðarinnar nr. 18 við Dyngjuveg, Leikskólinn Sunnuás. Í breytingunni sem lögð er til felst að heimilt verði að rífa niður húsið á lóðinni og byggja nýtt stærra hús á lóð, samkvæmt uppdr. Hornsteina arkitekta, dags. 8. apríl 2026. Einnig er lagt fram ástands- og kostnaðarmat VSÓ ráðgjafar, dags. í júní 2025, og samgöngumat VSÓ ráðgjafar, dags. í nóvember 2025. Tillagan var auglýst frá 15. maí 2026 til og með 26. júní 2026. Athugasemdir bárust. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 1. september 2026. Samþykkt sbr. 3. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Vísað til borgarráðs.

Glóey Helgudóttir Finnsdóttir
Skrifstofa stjórnsýslu og gæða
Umhverfis- og skipulagssvið

Fylgiskjöl: uppdr. Hornsteina arkitekta, dags. 8. apríl 2026, ástands- og kostnaðarmat VSÓ ráðgjafar, dags. í júní 2025, samgöngumat VSÓ ráðgjafar, dags. í nóvember 2025, innkomnar athugasemdir og umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 1. september 2026.



Reykjavík



SUNNUÁS – DYNGJUVEGUR 18

Ástands- og kostnaðarmat

Júní 2025

Verknúmer

25161

Nr. útg.	Dagsetning	Unnið	Yfirfarið	Samþykkt
1	30.06.2026	LSD/SBB/AÖH/KAL	KAL	KAL

Unnið af:

VSÓ Ráðgjöf
Borgartúni 20, 105 Reykjavík

www.vso.is

Unnið fyrir:



Umhverfis og skipulagssviðs Reykjavíkurborgar
Borgartúni 12-14, 105 Reykjavík.

Efnisyfirlit

1	Inngangur	3
2	Saga og byggingarlýsing	4
3	Ástandmat og skoðun	6
3.1	Almennt um skoðun	6
3.2	Ástand innanhúss	6
3.2.1	Steyptir útveggir og gólfplötur	6
3.2.2	Innveggir og innihurðir	6
3.2.3	Lofta- og veggklæðningar	7
3.2.4	Gólfefni	7
3.2.5	Innréttingar, sólbekkir o.fl.	7
3.3	Tækni kerfi	7
3.3.1	Hita-og neysluvatnslagnir	7
3.3.2	Loftræsing	7
3.3.3	Rafkerfi og brunaviðvörðunarkerfi	7
3.3.4	Frárennslislagnir og drenlagnir:	7
3.4	Ytra byrði (frágangur utanhúss ásamt burðarvirki)	8
3.4.1	Burðarvirki	8
3.4.2	Útveggi og kjallaraveggir	8
3.4.3	Þök	8
3.4.4	Gluggar og útihurðir	9
3.5	Eldvarnir og aðgengismál	9
3.5.1	Eldvarnir	9
3.5.2	Aðgengismál	9
4	Niðurstaða og kostnaðarmat	10
4.1	Samantekt um ástand og næstu skref	10
4.2	Kostnaðarmat	11
4.2.1	Flokkunarkerfi kostnaðaráætlana fyrir byggingar	11
4.2.2	Kostnaðaráætlun	12
4.3	Mat á kostum nýbyggingar í stað endurbóta	13
4.3.1	Samanburður á kostnaði við endurbætur og nýbyggingu	14
5	Viðauki	15
5.1	Ljósmyndir	15

1 Inngangur

VSÓ Ráðgjöf hefur að beiðni Reykjavíkurborgar, framkvæmt ástandsmat á byggingunni Sunnuás við Dyngjuveg 18 (mhl.02). Metið verður hvort húsið sé viðgerðarhæft og áætla kostnað við nauðsynlegar úrbætur ef húsið telst viðgerðarhæft. Auk þess verða gerðar tvær frumkostnaðaráætlanir sem munu áætla kostnað fyrir endurbætur á húsnæðinu og niðurrið á núverandi húsnæði.

Byggingin hefur verið notuð sem leikskóli síðustu ár en stendur nú auð.

Matið inniheldur eftirfarandi atriði:

- *Ástandsmat á helstu byggingarhlutum hússins og burðarþoli*
- *Mat á því hvort húsið sé viðgerðarhæft*
- *Áætlað kostnaðarmat við endurbætur (ef hús telst viðgerðarhæft)*
- *Áætlað kostnaðarmat við niðurrið*

Ástandsmat þetta byggir aðallega á sjónmati. Ekki var talin þörf á að fara í sýnatöku eða aðrar rannsóknir þar sem búið var að taka sýni og greina í fyrri athugunum Verksýnar. Til hliðsjónar við matið voru eftirfarandi gögn:

- **Verksýn:** Minnisblað - Dyngjuvegur 18 (leikskólinn Sunnuás) - Sýnataka og rannsókn, febrúar 2022.
- **Verkís:** Skýrsla – Leikskólinn Sunnuás/Ásborg Ástandsskoðun, apríl 2015.
- **Aðaluppdrættir á vef RVK** (borgarvefsja.reykjavik.is) alls 5 teikningar
- **Borgarsögusafn Reykjavíkur:** Húskönnun Dyngjuvegur 18 og Laugarásvegur 77

Byggingin var skoðuð við góðar aðstæður 27. mars og 28. apríl 2025. Skoðunarmenn og höfunda skýrslu; Kristinn Alexandersson, Lilja Sigurrós Davíðsdóttir, Sigurjón Bjarni Bjarnason og Atli Örn Hafsteinsson starfsmenn VSÓ Ráðgjafar.

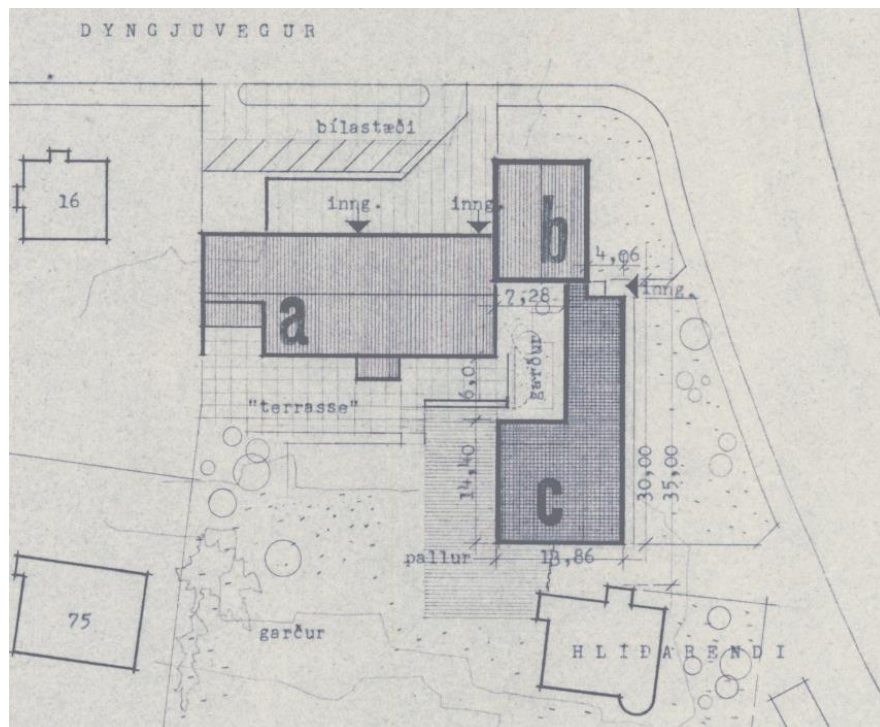
Í skoðun voru teknar ljósmyndir sem eru aftast í skýrslu (Viðauka) og skráðar niður upplýsingar um ástand tiltekins byggingarhluta.

Þegar ástandsmat var framkvæmt var búið að rífa og fjarlægja flest allt innandyr. Eftir stóð byggingarhjúpurinn, gólfplata, berandi innveggir, gólfefni í nokkrum rýmum og hluti lagna.

2 Saga og byggingarlýsing

Um er að ræða leikskólann Sunnúas sem stendur við Dyngjuveg 18 (mhl. 02). Stærð leikskólans er 1.270 m² skv. fasteignaskrá. Á lóðinni eru tvær leikskólabyggingar sem saman nefnast Sunnúas, Dyngjuvegur 18 og Hlíðarendi við Laugarásvegur 77 sem er 240,1 m² leikskóli (mhl. 01). Auk leikskólabygginganna eru færanlegar kennslustofur á lóðinni sem eru notaðar sem tímabundið húsnæði fyrir leikskólann.

Stefnt er á að rífa húsið Sunnúas Hlíðarenda (mhl. 1) við Laugarásveg 77 sumarið 2025 þar sem húsið er illa farið auk þess að það uppfyllir ekki núverandi kröfur um aðgengi og innivist.



Mynd 2-1 Álmur leikskólans

Húsið við Dyngjuveg 18 var upprunalega byggt árið 1963 og var þá vöggustofa Thorvaldsensfélagsins. Á þeim tíma skiptist húsið í tvær einingar, álmu A sem var vöggustofan og álmu B sem var tveggja hæða starfsmannahús. Byggt var við húsið 1966 að beiðni Thorvaldsensfélagsins. Sú álma, álma c, liggur til suðurs frá eldri byggingum. Árið 1973 varð húsið að upptökuheimili þar til ársins 1979. Síðan þá hafa verið rekin dagheimili og leikskóli í húsinu. Árið 2011 voru leikskólinn Hlíðarendi á Laugarásvegi 77 og leikskólinn Ásborg að Dyngjuvegi 18 sameinaðir í einn leikskóla, Sunnúas. Engin starfsemi er í húsinu í dag.

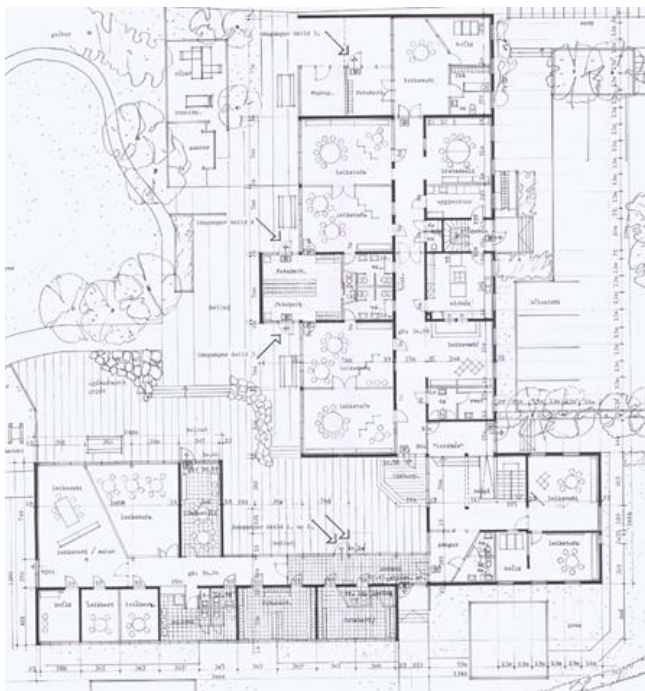
Húsið við Dyngjuveg 18 skiptist í þrjár álmur; a,b,c. Kjallari er undir hluta álmu a og álma b er á tveimur hæðum. Húsinu má því skipta upp í eftirfarandi:

- Álma A: Leikstofur, eldhús og kjallari
- Álma B: Starfsmannarými á tveimur hæðum
- Álma C: Leikstofur

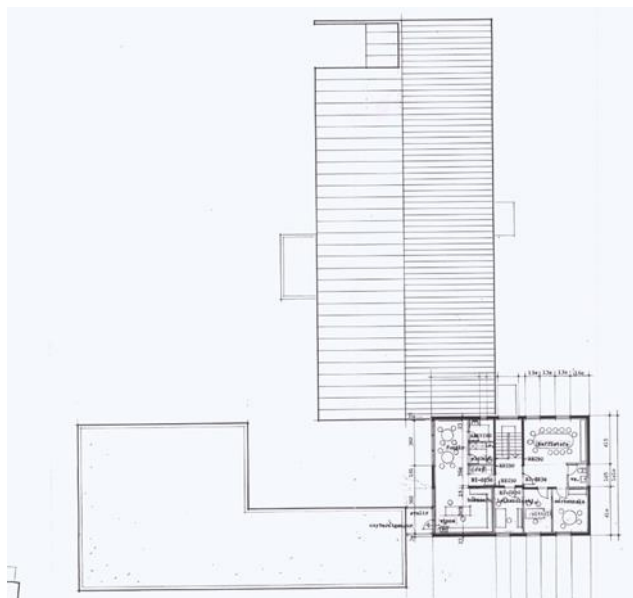
Húsið er staðsteypt og útveggir einangraðir að innan með korki með múrhúð. Húsið er málað að utan og eru gluggar ísteyptir timburluggar og útihurðar úr timbri. Mismunandi gerðir þaks eru á húsinu. Á álmu A og B er tvíhalla bárajárnsklætt þak en á álmu C er

timburpak með ábræddum þakpappa. Lóðin í kringum húsið er frágengin og búin leiktækjum sem tilheyra leikskólanum.

Núverandi útlit húss er í samræmi við upphaflega aðaluppdrætti en innra skipulagi hefur líklegast verið breytt.



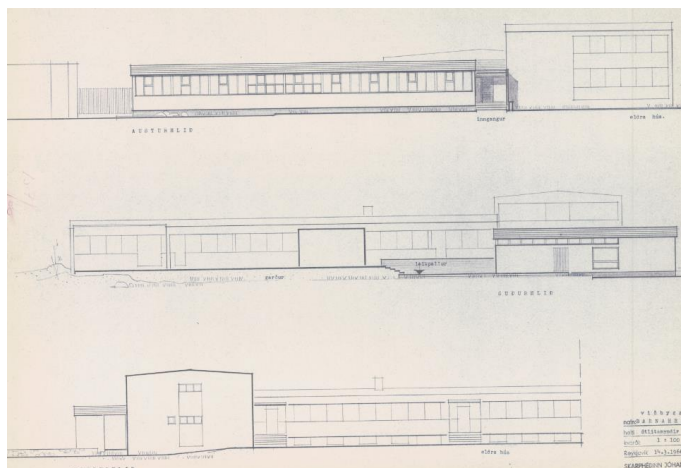
Mynd 2-2 Grunnmynd 1. hæð



Mynd 2-3 Grunnmynd 2. hæð



Mynd 2-4 Grunnmynd kjallara



Mynd 2-5 Útlitsmyndir

3 Ástandmat og skoðun

3.1 Almennt um skoðun

Gengið var inn í álmu a á norðurhlið hússins. Skoðun hófst á álmu a og síðan voru álmur b og c skoðaðar. Opnanlegir hlerar í lofti í álmum a og b voru opnaðir til að skoða ástand þaks. Gengið var meðfram húsinu að utan og ástand utanhúss metið. Teknar voru myndir og athugasemdir um ástand byggingarhluta skráð niður jafnóðum. Einnig var fjarstýrðu flygildi (dróna) flogið yfir húsið til að meta yfirborð þaks.

Burðarþolshönnuður var fengin til að meta ástand burðarvirkis þar sem miklar sprungur voru sjáanlegar í steypu burðarvirkinu og steypustyrktarjárn liggja út fyrir yfirborð steypu á nokkrum stöðum.

Húsið hefur staðið tomt og ekki í notkun í einhvern tíma. Finna mátti mikla fúkkalykt í álmum b og c.

3.2 Ástand innanhúss

3.2.1 Steyptir útveggir og gólfplötur

Útveggir eru steinsteyptir og hafa verið einangraði að innan með korki, múraðir og málaðir. Korkeinangrunin hefur verið sett beint að steypa veggnum og síðan múrað yfir hana. Þegar skoðun fór fram hafði allri einangrun og múr af útveggjum verið fjarlægð. Sprungur voru sjáanlegar í steypum útveggjum sem virðast ná í gegnum vegg í nokkrum stöðum. Ummerki eru um að raki hafi komist inn í bygginguna í gegnum sprungurnar. Því má gera ráð fyrir að raki hafi komist í snertingu við einangrun en sá korkur sem eftir var við útveggi var farin að morkna og var rakur. Rakasöfnun er töluverð í útveggjum í álmum a og c.

Ekki hafði verið rifið innan af öllum útveggjum í álmu b en sýnileg ummerki voru um leka meðfram gluggum.

Í kjallari hússins var búið að brjóta upp gólfplötuna ca. einn metra frá kjallaraveggjum í nokkrum rýmum og voru sárin full af vatni. Þarna var augljós leki inn í kjallarann en óvíst er hvaðan lekin kemur, hvort það sé í gegnum gólfplötuna eða útveggi.

Gólfplötur voru í ágætu ástandi, en búið var að brjóta mikið upp úr gólfplötu í hluta álmu c þ.e. fjarlægja þykkt ásteypulag/múríögn.

Niðurstaða: Lagfæra þarf gólfplötu í c álmu austur eða jafnvel brjóta upp og endursteypa. Skoða þyrfti hvað orsakar leka í kjallara, grunur er um að grunnlagnir og drenlagnir séu komnar á tíma og þyrfti að endurnýja. Mögulega kemur leki frá innakslögn vatns fyrir utan kjallaraveggs.

3.2.2 Innveggir og innihurðir

Við skoðun á húsinu var búið var að fjarlægja alla léttu innvegi, að undanskildum forsköluðum veggjum á álmu b. Búið var að rífa klæðningu utan af forsköluðum innveggjum. Einungis stóðu eftir steyptir innveggir í álmum a og c. Heilt yfir sáust ekki mikið af rýrnunarsprungum eða rakaummerkjum í innveggjum.

Búið var að fjarlægja allt innanstokks, þar með talið allar innihurðar, svo að ástand þeirra er óvitað.

Niðurstaða: Steyptir innveggir í lagi. Endurnýja þarf innihurðir.

3.2.3 **Lofta- og veggklæðningar**

Búið var að fjarlægja allar lofta- og veggklæðningar.

Niðurstaða: Þarf að endurnýja.

3.2.4 **Gólfefni**

Búið var að fjarlægja gólfefni úr húsinu en gólfdukur var að hluta álmu b. Dúkur er í slæmu ástandi og þarf að fjarlægja hann og endurnýja. Í upphaflegu byggingunum hefur verið terrazzo gólf og var það í ágætu ásigkomulagi við skoðun, þyrfti að slípa það upp.

Niðurstaða: Endurnýja þarf öll gólfefni .þ.e. gólfduka og flísar.

3.2.5 **Innréttingar, sólbekkir o.fl.**

Sólbekkir voru einungis í álmu B. Sólbekkir voru úr dökkum stein og búið var að brotna upp úr þeim á nokkrum stöðum.

Innréttingar voru í eldhúsi í álmu a og starfsmannaaðstöðu álmu B. Eldhúsinnrétting er úr málm og í þokkalegu ástandi í álmu A. Innrétting í starfsmannarými álmu B er úr sér gengin og gamaldags og þyrfti að endurnýja.

Niðurstaða: Endurnýja þarf sólbekki og innréttingar.

3.3 **Tæknikerfi**

3.3.1 **Hita-og neysluvatnslagnir**

Búið var að fjarlægja að mestu hita- og neysluvatnslagnir auk ofna. Ástand á lögnum sem búið var að fjarlægja var ekki gott og því þarf að endurnýja allar pípulagnir.

Niðurstaða: Komin er tími á að endurnýja allar lagnir m.a. sem ekki hafa verið fjarlægðar.

3.3.2 **Loftræsing**

Engin loftræsing var til staðar í húsinu þegar skoðun fór fram, þar sem búið var að fjarlægja allt loftræsikerfið: Líklegast var einungs útsogskerfi frá lokuðum rýmum.

Niðurstaða: Ef farið verður í endurbætur þarf að skoða vel lausnir og möguleika á vélrænu loftræsikerfi fyrir allt húsið með varmaendurvinnslu (inn- og útsogskerfi).

3.3.3 **Rafkerfi og brunaviðvörunarkerfi**

Rafmagntafla er í kjallara og er í þokkalega góðu ástandi, líklega verið endurnýjuð á síðustu árum. Búið var að fjarlægja allan rafbúnað úr húsinu fyrir utan nokkur ljós og hluta brunaviðvörunarkerfis. Ástand á rafkerfi er ekki gott. Möguleiki er á að nýta hluta stjórnkerfis brunaviðvörunarkerfis sem er til staðar í húsinu. Búið var að fjarlægja mest allan búnað tengdum brunaviðvörunarkerfinu.

Niðurstaða: Endurnýja þarf allt rafkerfi í húsinu ásamt bruna og- öryggiskerfum.

3.3.4 **Frárennslislagnir og drenlagnir:**

Ummerki eru um smit/leka frá lögnum í kjallara. Út frá reynslu og aldri frárennslislagna undir steinsteyptir botnplötu í kjallara eru þessar lagnir löngu komnar á tíma. Til að meta raunástand væri þó hægt að mynda lagnir.

Ekki er vitað um ástand drenlagna í kringum hús. Ef svo er er virkni þeirra mjög takmörkuð miðað við rakaástand í kjallara.

Niðurstaða: Endurnýja þarf allar frárennislagnir og nauðsynlegt er að koma fyrir drenlögnum sérstaklega meðfram kjallaraveggjum.

3.4 Ytra byrði (frágangur utanhúss ásamt burðarvirki)

3.4.1 Burðarvirki

Við skoðun á byggingunni kemur í ljós að burðarþolsteikningar fyrir húsið liggja ekki fyrir, sem skapar mikla óvissu um burðarþol. Ekki er mælt með stórum breytingum á byggingunni þar sem óvissa um burðarþol og umfang breytinga getur skapað áhættu.

Þar að auki, allar breytingar sem framkvæmdar eru á byggingunni verða kostnaðarsamar vegna skorts á burðarþolsteikningum og óvissu um hvernig þær áhrif geta haft á stöðugleika hússins. Því er mikilvægt að allar breytingar verði framkvæmdar með mikilli varúð og ítarlegri skoðun á áhrifum þeirra.

3.4.2 Útveggi og kjallaraveggir

Útveggir eru múraðir og málaðir. Málningin er víða farin að flagna af húsinu og er veggjakrot sjáanlegt á nokkrum stöðum. Útveggir eru sprungnir víðsvegar á húsinu. Rakamyndun í útveggjum að innanverðu gefa til kynna að hluti sprunga nái í gegnum veggi og raki leiti inn í gegnum sprungurnar. Þetta á líka við um veggi í kjallara. Auk þess eru ryðpunktar sjáanlegir í útveggjum þar sem járn liggur út úr steypunni, þá helst undir gluggum.

Hluti útveggja er klæddur með timbri sem hefur verið málað. Í hluta klæðningar er neðsti hluti klæðningarinnar sem nær niður að timburpalli er farin að fúna.

Niðurstaða: Steyptir útveggir eru illa farnir. Erfitt getur reynst að gera við skemmdir og ljóst að það er mjög kostnaðarsamt. Hreinsa þarf málningu af húsinu og fara miklar viðgerðir á steypunni. Gera þarf við ryðpunkta, brjóta meðfram járnnum og hreinsa ryð af þeim og bera á ryðvarnarefni. Járnin þarf að slá inn í vegg og tryggja næga hulu svo járnin liggi inni í veggnum, gera skal við sárið með viðeigandi viðgerðarefni.

Ef farið verður í viðgerðir á steypu er mikilvægt að grafa frá kjallaraveggjum til að hægt verði að gera við steypu utan frá. Líklegt er að steypan sé illa farin þar. Eftir steypuviðgerðir er nauðsynlegt að múra kjallaraveggi/sökkla með þéttimúr, tjarga, einangra og þetta með viðeigandi takkadúk. Koma þarf fyrir drenlögnum og fylla að með drenmöl síudúk ofl. Útveggir þ.e ofan jarðvegsfirborð þarf að alhreinsa múr, gera við steypuskemmdir og sprungur, múra að nýju með þéttimúr og síðan mála.

Miðað við heildarástand útveggja er skynsamlegasta lausnin að einangra og klæða húsið að utan eftir að búið er að gera við steypuskemmdir og þetta sprungur.

3.4.3 Þök

Þak hússins er mismunandi eftir álmum. Á álmu A er þak klætt með bárujárn en álmum B og C timburþak klætt með pappa.

Álma A: Þak er óeinangrað og uppstólað. Sperrur virðast almennt í góðu ástandi en rakaskemmdir sáust víðsvegar í borðaklæðningu. Þakklæðning hefur verið fest með skrúfum beint í gegnum pappa og borðaklæðningu, sem getur búið til veikleika í vatnsheldni þaksins. Óljóst er með loftun á þakinu. Málað bárujárn er yfir þakinu en víða má sjá ryðmyndun í því, sérstaklega við þaksauma, skotrennur og endaplötur. Þakrennur eru einnig mikið ryðgaðar. Gera má ráð fyrir að þakpappi og hluti borðaklæðninga þarfnist útskiptinga vegna fúa og grotnunar.

Álma B: Þak er óeinangrað og stólað. Borðaklæðning virðist vera upprunaleg og er lítil loftun í þakrými. Mikill leki er frá mæni þaksins og var þakrými blautt. Víðsvegar í þakvirki var svört mygla sjáanleg.

Álma C: Þak er timburþak með ábræddum þakpappa og virðist vera óeinangrað. Ástand pappa er gott. Undir þaksvölum í álmu b, við innang í álmu c, er steipt þakplata mikið sprungin og dreypir vatn í gegnum sprungur inn í húsið. Mikið magn vatns hefur safnast saman inn í húsinu. Rakaummerki eru í loftaplötunni og gera má ráð fyrir að vatn sé búið að leka af þaksvölunum inn í plötuna í töluverðan tíma. Pollamyndun var einnig sjáanleg á þakinu og lekur því ekki allt vatn ofan í niðurföll þaksins.

Niðurstaða: Þak yfir álmu B er ónýtt og þarf að endurnýja það allt. Þakjárn og tilheyrandi er ónýtt, ásamt rennum og þakniðurföllum í álmu A. Þrátt fyrir að það sé möguleiki að endurnýja hluta þaksins er ráðlagt að endurnýja allt þakið í heild sinni samkvæmt nútíma kröfum til að koma í veg fyrir áframhaldandi viðhaldsþörf. Opna þarf þak yfir álmu C til að meta betur ástand þess, en ljóst er að fara þarf í töluverðar endurbætur á því vegna leka inn í hús.

3.4.4 Gluggar og útihurðir

Ísteyptir timburgluggar eru í húsinu með tvöföldu gleri sem eru málaðir svartir. Búið var að setja krossvíðsplötur fyrir gler allra glugga þegar skoðun fór fram.

Ástand glugga og hurða er í misjöfnu ástandi. Búið var að endurnýja hluta glugga í húsinu og er ástand þeirra sæmilegt en frágangur á þéttingum milli karms og steins er ábótavant á nokkrum stöðum. Eldri gluggar eru illa farnir almennt og komnir á tíma og hluti farin að fúna. Meiri hluti glugga er fúin og opnanleg fög ónýtt. Þéttingar í kringum glugga eru ófullnægjandi og má sjá rakamyndun undir gluggum. Málning á gluggum er farin að flagna af. Auk þess eru festingar glugga farnar að ryðga í hluta C.

Útidyrhurðir eru í mismunandi ástandi en flestar eru illa farnar og komnar á tíma.

Niðurstaða: Heilt yfir þyrfti að endurnýja alla glugga og útihurðir vegna fúa og skemmda í þéttingum glugga. Gler er víða ónýtt.

3.5 Eldvarnir og aðgengismál

3.5.1 Eldvarnir

Búið var að taka niður reykskynjara í flestum rýmum hússins sem voru tengdir brunakerfi. Reykskynjarar voru ekki prófaðir í úttekt en mikilvægt er að kerfið verði prófað og búnaði bætt við í þau rými sem var búið að fjarlægja þá. Engin slökkvitæki voru sjáanleg.

Þar sem búið var að fjarlægja innveggi og hurðar var ekki hægt að yfirfara brunakröfur á milli rýma. Skoða þarf flóttaleiðir ef farið verður í endurbætur m.t.t. innra skipulags og brunahólfun m.a. 2.hæð í álmu B.

Niðurstaða: Ef farið verður í endurbætur þarf að endurnýja brunakerfi og skoða sérstaklega flóttaleiðir og hólfun byggingarinnar sérstaklega í kjallara og 2.hæð álmu B.

3.5.2 Aðgengismál

Núverandi bygging þ.e. innra skipulag uppfyllir engan vegin kröfur um aðgengi fyrir alla. . Álma a stallast við álmu b á 1.hæð þ.e. fara þarf um tröppur milli rýma. Búið var að setja ramp (uppfyllir ekki b. Reglugerð) en það getur verið óhentugt í leikskólabyggingu. Engin lyfta er upp á 2. hæð né niður í kjallara. Lofthæð í álmum b og c er einnig lág og væri því erfitt að koma fyrir loftræsikerfi eða setja upp kerfisloft.

Niðurstaða: Húsið hentar mjög illa fyrir hreyfihamlaða vegna stöllunar milli álma. Ef farið yrði í heildar endurbætur á húsinu verður nánast erfitt og jafnvel útilokað að uppfylla mörg lámarsviðmið um aðgengi fyrir alla, þó vissulega verði hægt gera ýmsar lagfæringar.

4 Niðurstaða og kostnaðarmat

4.1 Samantekt um ástand og næstu skref

Eins og fram hefur komið þarf að fara í umfangsmiklar endurbætur á núverandi leikskólabyggingu og aðlaganir til að uppfylla nútímakröfur um öryggi, innivist og aðgengi. Þrátt fyrir að húsið sé að mati skýrsluhöfunda viðgerðarhæft, eru margar takmarkanir og áhættuþættir sem gera það óhagkvæmt að ráðast í endurbætur, samanborið við byggingu nýs leikskóla. Hér á eftir undir lið 4.3 verður þetta betur rökstutt.

4.1.1.1 Ástand byggingar, samantekt

Raki og skemmdir:

Raki hefur komist inn í bygginguna í gegnum sprungur í útveggjum og við glugga. Greinileg merki eru um rakaskemmdir og myglu víða í byggingunni. Nauðsynlegt er að framkvæma viðgerðir á steiptum útveggjum til að loka sprungum og tryggja vatnsheldni. Að auki þarf að hreinsa og slípa steypu eftir að einangrun (korkur) hefur verið fjarlægð af útveggjum og fara í töluverða vinnu við sprunguviðgerðir úti og inni áður en endurgerð hefst á byggingunni. Fara þarf í miklar aðgerðir við þéttingu sökkla og kjallaraveggja.

Þak og gluggar:

Þakið yfir álmu B er metið ónýtt og þarf að endurnýja. Þakið yfir álmu A þarfnast einnig endurnýjunar. Þak álmu C er illa aðgengilegt en miðað við lekamerki má gera ráð fyrir að þar þurfi að skipta um þakpappa og framkvæma sprunguviðgerðir. Þakrennur og niðurföll eru í mjög slæmu ástandi. Endurnýja þarf þarf alla glugga og útihurðar og lagfæra frágang vegna leka.

Tækniakerfi:

Öll lagnakerfi (vatns-, fráveitu-, rafmagns- og loftræsilagnir) þarfnast endurnýjunar. Lág lofthæð víða í húsinu, sérstaklega í álmu B á 2. hæð, gerir uppsetningu nýrra loftræsikerfa flókna og kallar á sértækar lausnir til að tryggja fullnægjandi innivist. Endurnýja þar allar grunnlagnir sem kallar á töluverða brotvinnu og endursteypu á botnplötum

Frágangur innanhúss:

Endurnýja þarf alla létta innveggi, gólfefni, hurðir, loftaklæðningar, veggklæðningar, innréttingar og búnað.

Takmarkanir vegna burðarvirkis:

Ekki er hægt að breyta byggingunni að vild þar sem burðarvirkið setur verulegar skorður á mögulegar úrbætur. Breytingar á rými og skipulagi til að bæta aðgengi og öryggi eru því takmarkaðar.

Frágangur utanhúss: Eðlilegt að miða við að farið verði í að einangra og klæða húsið að utan. Þetta kallar á ýmsar sértæka dýrar lausnir við aðlögun við núverandi hús.

Aðgengismál:

Óljóst er hvort hægt verði að gera bygginguna aðgengilega fyrir alla nema með inngripi í burðarvirki húss m.a. koma fyrir lyftu og römpum inni og úti vegna stöllum hússins (milli álma).

4.2 Kostnaðarmat

Í kostnaðarmati hér á eftir er gerð kostnaðaráætlun í endurbætur á núverandi leikskóla í samræmi við niðurstöðu ástandsmats. Einnig er gerð sér kostnaðaráætlun í rif á núv. byggingu sem tekur mið af því að um sé að ræða sér verkefni (útboðsverk). Kostnaðarmat miðast við flokk 5, sjá nánar í lið 4.2.1.

4.2.1 Flokkunarkerfi kostnaðaráætlana fyrir byggingar

Við gerð kostnaðaráætlana var notast við flokkunarkerfi AACE International. Flokkunarkerfið er hluti af samræmdu verklagi um flokkun kostnaðaráætlana verkefna m.a. út frá umfangi og mati á þroska verkefnis. Áætlunarflokkur verkefnis skilgreinist út frá þroskastigi verkefnisskilgreininga með stöðu undirbúnings- og hönnunarganga til hliðsjónar. Hver flokkur hefur vikmörk áætlaðs kostnaðar. Vikmörkin miða við 80% vissusvið fyrir tiltekið umfang, þar með talin ófyrirséður kostnaður, miðað við að 50% líkur á að verkefnið verði yfir eða undir áætluðum kostnaði. Miðað er við að það séu 5 flokkar áætlunar og í töflu 4-1 sést hvernig flokkunin skiptist m.t.t þroska verkanga, notkunar og aðferðar.

Tafla 4-1 Áætlunarflokkar fyrir byggingar og almenntar framkvæmdir skv. samræmdu flokkunarkerfi kostnaðaráætlana AACE International.

Einkenni	Megin	Önnur		
Flokkur áætlunar	Þroski verkagna Sýnt sem % af fullskilgreindu	Notkun Dæmigerður tilgangur áætlunar	Aðferðafræði Dæmigerð áætlunaraðferð	Vænt vikmörk Einkennandi neðri og efri vikmörk við 80% vissusvið
Flokkur 5	0% til 2%	Þarfagreining, flokkun hugmynda og greining valkosta	Fermetraverð eða önnur hagnýt viðmið miðað við samsvarandi verkefni	N:-20% til -30% E: +30% til +50%
Flokkur 4	1% til 15%	Frumhönnun eða nánari þarfagreining og úrvinnsla hugmynda	Grófar magntölur og kostnaðargreining	N:-10% til -20% E: +20% til +30%
Flokkur 3	10% til 40%	Hönnun, fjárheimild, hagkvæmniathugun	Nokkuð nákvæmur einingakostnaður samsettra verkliða	N:-5% til -15% E: +10% til +20%
Flokkur 2	30% til 75%	Kostnaðargát, útboðsáætlun	Kostnaður byggður á magntöku og einingarkostnaði	N:-5% til -10% E: +5% til +15%
Flokkur 1	65% til 100%	Kostnaðargát og breytingastjórnun á verk tíma	Nákvæmur kostnaður byggður á magntöku og einingarkostnaði eða samningi	N:-3% til -5% E: +3% til +10%

Þar sem um er að ræða frumathugun á kostnaði og greiningu valkosta í þessu verkefni er hægt að flokka kostnaðaráætlanirnar í áætlunarflokki 5. Kostnaðaráætlanirnar eru byggðar á takmörkuðum upplýsingum þar sem einungis er um að ræða tegund byggingar, staðsetningu og notkun húsnæðis. Kostnaðurinn er byggður á nálgunaraðferð

við samsvarandi verkefni. Vikmörk fyrir kostnaðaráætlanir í flokki 5 eru -20% til -30% fyrir neðri mörk og +30% til +50% fyrir efri mörk, sjá töflu 4-1.

4.2.2 Kostnaðaráætlun

4.2.2.1 Kostnaður við endurbætur

Í þessari kostnaðaráætlun er gert ráð fyrir því að farið verður í endurbætur á öllu húsnæðinu í samræmi við niðurstöðu ástandsmats.

Tafla 4-1 Kostnaðaráætlun endurbætur.

Nr.	Verkþáttur	Neðri vikmörk -20%	Efri vikmörk 30%	Flokkur 5 Áætlun
0	ALMENNUR KOSTNAÐUR	112.000.000	182.000.000	140.000.000
	Hönnun	64.000.000	104.000.000	80.000.000
	Umsjón, eftirlit og byggingarstjórn	48.000.000	78.000.000	60.000.000
1	AÐSTAÐA OG ÖRYGGISSTJÓRNUN	67.600.000	109.850.000	84.500.000
	Aðstaða, og rekstur vinnusvæðis	56.000.000	91.000.000	70.000.000
	Byggingargirðing og öryggisstjórnun	11.600.000	18.850.000	14.500.000
2	BURÐARVIRKI	54.400.000	88.400.000	68.000.000
	Ríf og förgun á þökum	14.400.000	23.400.000	18.000.000
	Lagnaskurðir í botnlötu, brot og endursteypa	12.000.000	19.500.000	15.000.000
	Styrkingar og breytingar	12.000.000	19.500.000	15.000.000
	Þakvirki- endurgerð	16.000.000	26.000.000	20.000.000
3	LAGNIR OG LOFTRÆSING	205.200.000	333.450.000	256.500.000
	Ríf og förun núv. lagna	5.200.000	8.450.000	6.500.000
	Frárennslis- og drenlagnir í jörðu+ jarðvinna	25.600.000	41.600.000	32.000.000
	Neysluvatnslagnir og þrífatæki	38.400.000	62.400.000	48.000.000
	Hítalagnir	44.000.000	71.500.000	55.000.000
	Loftræsikerfi- (inn- og útsogskerfi)	92.000.000	149.500.000	115.000.000
4	RAFKERFI	107.200.000	174.200.000	134.000.000
	Ríf á rafloðgun	3.600.000	5.850.000	4.500.000
	Lágspennulagnir og töflur	50.400.000	81.900.000	63.000.000
	Smáspennukerfi	20.000.000	32.500.000	25.000.000
	Lýsingarbúnaður	26.400.000	42.900.000	33.000.000
	Fólkslyfta (ekki til staðar nú)	6.800.000	11.050.000	8.500.000
5	FRÁGANGUR INNAHÚSS	292.400.000	475.150.000	365.500.000
	Ríf og förgun in anhúss	10.400.000	16.900.000	13.000.000
	Múrverk, flísalögn, flotun, viðgerðir ofl.	24.000.000	39.000.000	30.000.000
	Léttir innveggir, klæðningar, málun ofl.	56.000.000	91.000.000	70.000.000
	Járnsmiði, handrið ofl.	4.000.000	6.500.000	5.000.000
	Innréttingar, innihurðar	104.000.000	169.000.000	130.000.000
	Gólfefni önnur en gólfísar	28.400.000	46.150.000	35.500.000
	Frágangur lofta, kerfisloft og aðrar klæðningar	49.600.000	80.600.000	62.000.000
	Ýmsi búnaður m.a.f mótuneyti/eldhúsi, WC ofl.	16.000.000	26.000.000	20.000.000
7	FRÁGANGUR UTANHHÚSS	166.400.000	270.400.000	208.000.000
	Múr og þéttivinna sökkul og kjallarveggjum	36.000.000	58.500.000	45.000.000
	Utanhússklæðningar	54.400.000	88.400.000	68.000.000
	Þakfrágangur og tilheyrandi	28.000.000	45.500.000	35.000.000
	Nýir gluggar og útihurðir þmt. ríf á núv.gluggum/hurðum	48.000.000	78.000.000	60.000.000
8	FRÁGANGUR LÓÐAR	27.200.000	44.200.000	34.000.000
	Hellulögn, malbikun bílastæða, snjóbræðsla ofl.	17.600.000	28.600.000	22.000.000
	Gras og gróðu, kanteinar ofl.	9.600.000	15.600.000	12.000.000
9	ANNAÐ OG ÖFYRIRSEÐ	56.000.000	91.000.000	70.000.000
	Annað og öfyrirséð	56.000.000	91.000.000	70.000.000
1-9	Samtals með VSK	1.088.400.000	1.768.650.000	1.360.500.000
	Samtals kr. pr m²	857.008	1.392.638	1.071.260

Til upplýsinga:

Húsgögn og annar laus búnaður er ekki innifalinn í ofangreindum tölum

Niðurrif á stórum hluta innanhúss hefur þegar farið fram þ.m.t. tækniakerfum en eru innfalið í kostnaðaráætlun

4.2.2.2 Kostnaður við niðurrif

Fyrir neðan má sjá áætlaðan kostnað fyrir niðurrif og förgun úrgangs á núverandi húsnæði, sem tekur mið af núv. stöðu þ.e. lokið við rif innanhúss að mestu.leiti.

Tafla 4-2 Kostnaðaráætlun í niðurrif núverandi húsnæðis.

	Verkpáttur	Neðri vikmörk -20%	Efri vikmörk 30%	Flokkur 5 Áætlun
1.1	Aðstaða, girðing og öryggisstjórnun	4.800.000	7.800.000	6.000.000
1.2	Niðurrif	47.200.000	76.700.000	59.000.000
1.3	Gröftur og fyllingar	3.200.000	5.200.000	4.000.000
1.4	Ráðgj.kostnaður,útboðsgögn, eftirlit og umsjón	4.800.000	7.800.000	6.000.000
1.5	Annað og ófyrirséð	4.000.000	6.500.000	5.000.000
	Samtals	59.200.000	96.200.000	74.000.000
	Samtals kr. per m²	46.614	75.748	58.268

4.2.2.3 Áætlað magn úrgangs við niðurrif núverandi húsnæðis

Magn úrgangs er áætlað út frá teikningum. Ekki er um nákvæmar magntölur að ræða en tölurnar gefa grófa hugmynd um umfang úrgangs sem myndast við niðurrifið.

Úrgangsflokkur	Magn (kg)
Steypa	1.750.000
Járn	61.000
Gler	3.000
Timbur	15.300
Einangrun	950
Þakpappi	2.600

4.3 Mat á kostum nýbyggingar í stað endurbóta

Ástand núverandi leikskólabyggingar krefst umfangsmikilla og kostnaðarsamra endurbóta. Endurnýja þarf hluta af steypu, þökum, gluggum, hurðum, tækniakerfum og öllu sem varðar frágang bæði innan- og utanhúss, þ.á.m. að einangra húsið að utan og klæða. Lág lofthæð, lélegt aðgengi og áhætta vegna falinna rakaskemmda og mögulegrar myglu gera endurbætur bæði flóknar og áhættusamar. Nýbygging í þessu tilviki er því hagkvæmari kostur til lengri tíma að mati skýrsluhöfunda.

- *hún tryggir betri rýmisnýtingu og betra skipulag*
- *uppfyllir nútímakröfur um öryggi, aðgengi og innivist og dregur verulega úr framtíðaráhættu og viðhaldskostnaði.*
- *minna flækjustig og einfaldari hönnunar- og byggingarferill*
- *auðveldar að uppfylla allra nógildandi kröfur um öryggi, brunavarnir, algilda hönnun ofl.*

Þó kostnaður við að rífa núverandi byggingu og byggja nýtt húsnæði sé verulegur, þá fylgja endurbótum einnig háir kostnaðarliðir sem ekki koma til við nýbyggingu. Þar má nefna brot og rif í eldri byggingarhlutum, styrkingu burðarvirkis, hreinsun og viðgerðir, sem og hærri kostnað við endurnýjun tækniakerfa vegna sértækra lausna og takmarkaðra lagnaleiða og mögulegra lausna. Þá er ísetning glugga og hurða yfirleitt dýrari í eldri byggingum, meðal annars vegna nauðsynlegrar viðgerða á glugga og hurðaköntum og

stækkunar á glugga- og hurðargötum og tilheyrandi til að mæta núgildandi kröfum byggingarreglugerðar.

Óvissuþættir eru jafnan mun fleiri og meiri í endurbótaverkefnum en í nýbyggingum. Einn mikilvægasti þátturinn er þó sá að nýbygging býður upp betri nýtingu á fermetrum, sem hefur bein áhrif á gæði og afkastagetu starfseminnar.

4.3.1 Samanburður á kostnaði við endurbætur og nýbyggingu

Eftirfarandi er mjög grófur samanburður á kostnaði við annarsvegar endurbætur á núv. húsnæði og hinsvegar að rífa núv. hús og byggja hús í sömu stærð (1.270 m²).

Verkpáttur	Endurgerð	Nýbygging
Almennur kostnaður, hönnun og eftirlit	140.000.000	150.000.000
Aðstaða og öryggisstjórnun	84.500.000	84.500.000
Burðavirki, jarðvinna og ríf	68.000.000	320.000.000
Lagnir og loftræsing	256.500.000	236.000.000
Raferfi	134.000.000	125.000.000
Frágangur innanhúss	365.500.000	335.000.000
Frágangur utanhúss	208.000.000	190.000.000
Frágangur lóðar	34.000.000	34.000.000
Annað og ófyrirséð	70.000.000	70.000.000
Alls með VSK	1.360.500.000	1.544.500.000
Samtals kr. pr m²	1.071.260	1.216.142
Kr/m² miðað við vikmörk (flokkur 5)	860.000-1.360.000	975.000-1.580.000

Með hliðsjón af því sem fram kemur í kafla 4.3 um áhættu, kostnað við endurbætur og nýtingu núverandi byggingar, þykir skynsamlegt að velja þann kost að rífa bygginguna og reisa nýja í hennar stað.

5 Viðauki

5.1 Ljósmyndir



Mynd 5-1: Timburklæðning í ágætu ástandi



Mynd 5-2: Timburklæðning farin að fúna við pall.



Mynd 5-3: Ryðpunktur undir glugga og málning að flagna af.



Mynd 5-4: Málning farin að flagna af útvegg



Mynd 5-5: Norðurgafi álmu b



Mynd 5-6: Inngangur á norðurhlið, heft aðgengi fyrir hreyfihamlaða.



Mynd 5-7: Norðurhlíð, inngangur í álmu a. Þakskyggni veðrað.



Mynd 5-8: Gangur í álmu c, búið að fjarlægja gólf og loftaefni.



Mynd 5-9: Álma a, búið að hreinsa út úr húsinu.



Mynd 5-10: Leki meðfram nýlegum gluggum.



Mynd 5-11: Leki í gegnum steypu.



Mynd 5-12: Leki í gegnum þakplötu.



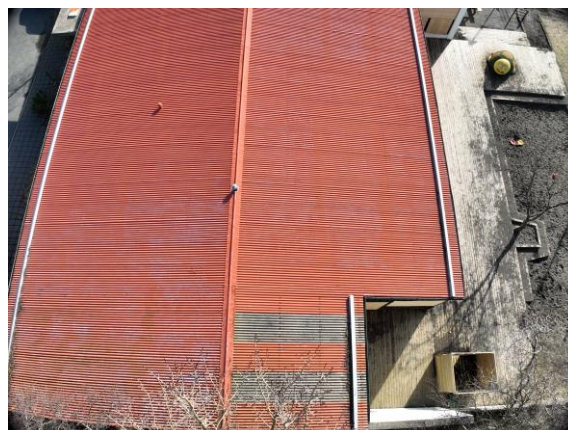
Mynd 5-13: Nýlegir gluggar



Mynd 5-14: Lagnir komnar á tíma



Mynd 5-15: Lagnir komnar á tíma



Mynd 5-16: Sjáanlegt ryð í þaki.



Mynd 5-17: Þak álmu b



Mynd 5-18: Það álmu c, vatn safnast fyrir.



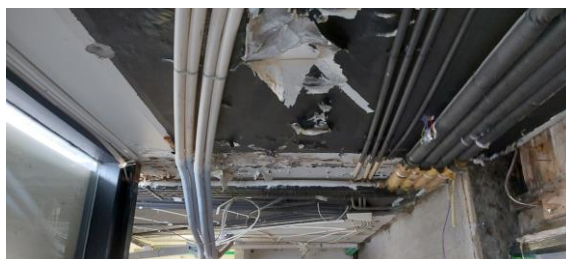
Mynd 5-19: Þaksvalir. Vatn safnast fyrir í svölum og lekur í gegnum steypu inn í hús.



Mynd 5-20: Steypuhreiður og járn liggja við yfirborð steypunnar í burðarbita.



Mynd 5-21: Búið að fjarlægja ljós og annan búnað.



Mynd 5-22: Búið að fjarlægja ljós og annan búnað.



Mynd 5-23: Málning farin að flagna og ryðpunktar sjáanlegir undir glugga.



Mynd 5-24: Málning farin að flagna.



Mynd 5-25: Borðaklæðning í álmu b. Greinilegt að það lekur inn í þakið og mygla sjáanleg á borðaklæðningu.



Mynd 5-26: Borðaklæðning álmu a. Hefur verið endurnýjuð að hluta til þar sem þakgluggi var. Þak er óeinangrað.



SUNNUÁS

Samgöngumat og umferðaröryggi

Nóvember 2025



24195

https://vsoradgjof.sharepoint.com/sites/workpoint_34/Project2775/Documents/Greinargerð/24195 - sk251125 - Leikskólinn Sunnuás - Samgöngumat.docx

Nr. útg.	Dagsetning	Unnið	Yfirfarið	Samþykkt
1	04.04.2024	RÞÞ	MÁ	RÞÞ
2	15.04.2024	RÞÞ	SÓ	RÞÞ
3	15.04.2024	RÞÞ	SÓ	RÞÞ
4	17.05.2024	RÞÞ	SÓ	RÞÞ
5	25.11.2025	RÞÞ	SÓ	RÞÞ

Unnið af:

VSÓ Ráðgjöf
Borgartúni 20, 105 Reykjavík

www.vso.is

Unnið fyrir:



Reykjavíkurborg
Borgartún 12- 14, 105 Reykjavík



Efnisyfirlit

1	Inngangur	3
2	Núverandi aðstæður	3
2.1	Stækkun leikskólans	3
3	Bíla- og hjólastæðamat	4
3.1	Bílastæði	4
3.2	Hjólastæði	6
4	Aðkoma, aðgengi og öryggi	6
4.1	Lagt er til	14
5	Samantekt	18
6	Heimildir	19

Ljósmyndir eru teknar af Ragnari Þór Þrastarsyni þann 15.03.2024, nema annað sé tekið fram. Lýsing á núverandi aðstæðum miða við vettvangsferð frá mars 2024. Ekki eru gerðar breytingar á lýsingu núverandi svæðis í seinni útgáfum Samgöngumats.



1 Inngangur

Reykjavíkurborg hefur óskað eftir því að VSÓ Ráðgjöf geri samgöngumat vegna fyrirhugaðra breytinga á deiliskipulagi leikskólans Sunnuáss, sem stendur við Dyngjuveg 18. Deiliskipulagsbreytingin er vegna fyrirhugaðs niðurrifs núverandi leikskóla Sunnuási ásamt uppbyggingu nýs 10 deilda leikskóla á sömu lóð. Dyngjuvegur 18 er á horni Langholtsvegur, Laugarásvegur og Dyngjuvegur.

Unnið er út frá uppfærslu á reglum Reykjavíkurborgar um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík við uppbyggingarreiti sem samþykktar voru í borgarráði 14. mars 2024. , en vinna skal út frá þeim við gerð hverfis- og deiliskipulags sem og við umsókn byggingarleyfa (Reykjavíkurborg, 2019).

Í reglum um fjölda bíla- og hjólastæði í Reykjavík er Reykjavík skipt upp í tvö svæði og gilda ólík **viðmið um fjölda bílastæða** fyrir hvort svæðið. Bílastæðum getur fjölgað eða fækkað út frá viðmiðunargildinu eftir aðstæðum og skal það rökstutt sérstaklega. Tækifæri til að fækka bílastæðum er einna helst á stærri uppbyggingarreitum, byggingarreitum með blandaðri landnotkun og á byggingarreitum í nágrenni við góðar almenningssamgöngur.

Viðmiðum um fjölda hjólastæða er ekki skipt upp eftir svæðum, líkt og með bílastæðin, heldur eru þau sömu innan Reykjavíkur. Þá eru viðmið um hjólastæði gefin upp sem lágmörk og ekki gert ráð fyrir að hjólastæðum sé fækkað, vegna annara þátta.

Deiliskipulagsbreyting er tilkomin vegna stækkunar á núverandi leikskóla. Leikskólinn Sunnuás er staðsettur á svæði 2 í reglum um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík. Aðeins ein strætóleið liggur um hverfið í nágrenni lóðarinnar.

2 Núverandi aðstæður

Leikskólinn Sunnuás er í Laugardalshverfinu, með mögulegar aðkomur allra ferðamáta frá Dyngjuvegi, Laugarásvegi og Langholtsvegi. Strætóleið nr. 14 stoppar á Langholtsvegi við hlið leikskólans.

2.1 Stækkun leikskólans

Veturinn 2023-24 dvöldu engin börn á Sunnuási, vegna framkvæmda á svæðinu. Leikskólabörn úr Sunnuási dvöldu á meðan framkvæmdum stóð í Kringlunni 5. Voru þar um 130 börn úr sjö deildum, þeim til stuðnings voru starfsmenn frá Sunnuási. Að allri uppbyggingu lokinni mun leikskólinn **Sunnuás stækka í 10 deildir en þá verða 180 börn og 50 starfsmenn**, þar af verður ungbarnadeildir starfræktar á Sunnuási.



3 Bíla- og hjólastæðamat

3.1 Bílastæði

Samkvæmt reglum um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík, má gera ráð fyrir 0,2 – 0,5 bílastæðum fyrir hvert starf í skólum, þó þarf að gera ráð fyrir fleiri bílastæðum við leikskóla, þar sem meiri líkur eru á að börnum er skutlað og sótt í lok dags. Bílastæði við leikskóla nýtast ekki sem sleppistæði, þar sem foreldrar leggja einkabílum sínum og fara inn í leikskólann með börnin og eru foreldrar barna af ungbarnadeild lengur inni í leikskólanum en foreldrar eldri barna.

Lagt er til að fjöldi bílastæða á lóðinni verði ákvarðaður út frá markmiðum aðalskipulags Reykjavíkur, ásamt nýjustu þekkingu á ferðavenjum íbúa Reykjavíkur og Laugardalsins. Ferðavenjur íbúa Reykjavíkur má finna í ferðavenjukönnun frá 2022 sem framkvæmd var af Innviðaráðuneytinu, Skipulagsstofnun, Vegagerðinni, SSH, HMS og Betri samgöngum.

Markmið Aðalskipulags Reykjavíkur er að 50% ferða innan borgarinnar verði farnar í einkabíl. 35% ferða verði farnar gangandi eða hjólandi og 15% ferða verði farnar með almenningssamgöngum. Teljast bæði ferðir ökumanna og farþega einkabíla til þess hlutfalls sem markmiðið nær til. Þ.e. ferðir ökumanna og ferðir farþega þeirra, verður samlagt 50%.

Í dag er hlutur ferða í einkabíl í Reykjavík 67% (55% + 12%) líkt og sjá má í töflu 3.1, fyrir Laugardalinn er hlutfallið 60% (49% + 11%). Gert er ráð fyrir sömu hlutfallsskiptingu milli ökumanna og farþega og er í dag.

Í Reykjavík er 82% ($\frac{55\%}{67\%}$) einstaklinga í bíl ökumenn. Sömuleiðis má finna hlutfall einstaklinga í bíl sem eru farþegar, en þeir eru 18% ($\frac{12\%}{67\%}$) einstaklinga í bíl.

Með sama hætti má finna hlutfall ökumanna í einkabílum fyrir íbúa Laugardalsins, en það er einnig 82% ($\frac{49\%}{60\%}$), jafnframt er 18% ($\frac{11\%}{60\%}$) einstaklinga í bíl, farþegar.

Þar sem sama hlutfall einstaklinga og farþega einkabíl má finna í Laugardalnum og í Reykjavík sem heild, verður skipting þar á milli ekki skoðuð nánar. Til að finna hlutfall ökumanna og farþega af heildarferðum þegar í markmiði Aðalskipulags Reykjavíkur um 50% ferða verði farnar í einkabíl hefur verið náð, þarf að margfalda þessar hlutfallstölur saman.

Þ.e. hlutfall ökumanna þegar markmiðum Aðalskipulags Reykjavíkur hefur verið náð verður 41% ($50\% \cdot 82\%$). Og hlutfall farþega verður því 9% ($50\% \cdot 18\%$).

Tafla 3.1: Niðurstöður ferðavenjukönnunar SSH 2022 og markmið AR um breyttar ferðavenjur.

Ferðamáti	Ferðavenjukönnun 2022		Byggt á markmiðum Aðalskipulags Reykjavíkur 2040
	Laugardalur	Reykjavík	
Í bíl (bílstjóri)	49%	55%	41%*
Í bíl (farþegi)	11%	12%	9%*
Gangandi	19%	18%	26%**
Hjólandi	12%	6%	9%**
Almenningssamgöngur	6%	6%	15%

*Markmið AR er að 50% ferða verði farnar í ökutækjum, en ekki gefið nákvæmari skipting þar á milli. Þessi skipting er nálgðuð út frá ferðavenjukönnun SSH.

**Markmið AR er að a.m.k. 35% í árið 2040 ferða verði farnar gangandi eða hjólandi, en ekki gefin nákvæmari skipting þar á milli. Þessi skipting er nálgðuð út frá ferðavenjukönnun SSH.



Lagt er til að bílastæði verði innan lóðar fyrir 41% starfsmann, sem kemur til með að starfa í leikskólanum. Þá skal vera gert ráð fyrir að sama hlutfall barna komi í ökutæki í leikskólann, þ.e. 41% barna. Gera þarf því ráð fyrir 21 ($50 \cdot 0,41$) bílastæðum fyrir starfsmenn leikskólans. Ásamt 74 ($180 \cdot 0,41$) bílastæðum fyrir nemendur í leikskólanum

Vegna vinnutímalengdar starfsfólks er ekki gert ráð fyrir að bílastæði starfsmanna samnýtist, þó svo einhver hluti starfsmanna hefji störf seinna á morgnanna eða endi vinnudag fyrr en aðrir starfsmenn.

Gert er ráð fyrir að börnin komi öll í leikskólann á tímabilinu 08:00 – 09:00. Jafnframt er gert ráð fyrir jafni dreifingu komutíma þeirra og að meðaltali taki 10 mínútur fyrir foreldra að skila af sér hverju barni. Verður því góð samnýting á bílastæðum nemenda og munu 6 nemendur nýta hvert bílastæði við komu í leikskólann. Er því þörf á 13 ($74 \text{ börn} / 6 \text{ börn/bílastæði}$) bílastæðum fyrir nemendur eftir að samnýting milli þeirra hefur verið tekin til greina.

Tafla 3.2: Viðmið um fjölda bílastæða

Leikskóli	Viðmið	Reiknaður fjöldi	Með samnýtingu
Stæði fyrir starfsmenn	0,41 / starf	21	21
Stæði fyrir nemendur	0,41 / barn	74	13
Samtals	-	95	34

Viðmið fyrir fjölda bílastæða við Sunnúas er 34 bílastæði.

Samkvæmt reglum um fjölda bíla- og hjólastæða skal skoða hvort mögulegt er að fækka bílastæðum vegna aðgengis að góðum almenningssamgöngum, deilibílum, samnýtingar bílastæða og innleiðingar samgöngustefnu. Metið er svo að samnýtingarmöguleikar, að undanskildum þeim sem eru milli aðstandenda nemenda leikskólans, séu litlir á svæðinu. Í næsta nágrenni við Dyngjuveg 18 er að mestu íbúðarhúsnæði, að Ljósinu undanskildu, en Ljósið er endurhæfingar- og stuðningsmiðstöð fyrir fólk sem hefur fengið krabbamein. Ekki er gert ráð með samnýtingu bílastæða á lóð þeirra. Þá hentar ekki að hafa deilibílastæði vegna uppbyggingarinnar leikskóla. Þrátt fyrir að strætóstopp sé við leikskólann hefur hún ekki gott þjónustustig á tveimur leiðum, en þar stoppar leið 14 sem er ein af mest notuðu strætóleiðum á höfuðborgarsvæðinu (Strætó bs., n.d.). Á öllum starfsstöðvum Reykjavíkurborgar er rekin samgöngustefna og samgöngustyrkir í boði fyrir starfsmenn sem er tekin inn í þessa greiningu. Þá má að sökum skorts á leikskólaplássi leiða að líkum að nemendur við skólann gætu komið úr öðrum hverfum og því líklegri en ella að foreldrar þeirra keyri að leikskólanum. Er því lagt til að fylgja viðmiðum um fjölda bílastæða með samnýtingu þeirra innan lóðarinnar.



3.2 Hjólastæði

Lágmarksgildi fyrir fjölda hjólastæða í leikskólum eru 0,4 hjólastæði fyrir hvern starfsmann og 0,2 hjólastæði fyrir hvern nemanda. Við hönnun hjólastæða skal taka tillit til þess að þar sé einnig hægt að geyma hjólavagna og kerrur.

Tafla 3.2: Viðmið um fjölda hjólastæða		
Leikskóli	Hlutföll	Reiknaður fjöldi
	Viðmið (lágmark)	Viðmið (lágmark)
Hjólastæði fyrir starfsmenn	0,4	20
Hjólastæði fyrir nemendur	0,2	36
Samtals		56

Viðmið fyrir fjölda hjólastæða við Sunnúas er 56 hjólastæði.

Samkvæmt reglum um fjölda bíla- og hjólastæða skal almennt gera ráð fyrir að 90% hjólastæða starfsmanna¹ séu í læstu rými. Þá er lagt til að öll hjólastæði nemenda séu í opnum rýmum. Ráðlagt er að lágmarki verði 18 hjólastæði í læstu rými (t.d. hjólageymslum, hjólabúrum eða hjólaskápum) fyrir starfsfólk og að lágmarki 38 hjólastæðum sé komið fyrir á yfirborði næst inngangi að leikskóla. Mælt er með því að minnsta kosti helmingur hjólastæða á yfirborði verði yfirbyggður.

4 Aðkoma, aðgengi og öryggi

Forsendur

Vinnslutillaga að nýju deiliskipulagi gerir ráð fyrir að komin sé heimild fyrir tímabundnum 1. hæðar færánlegum einingum vegna leikskólastarfs, sem staðsettar eru á suðurhluta Dyngjuveggar 18, þar sem áður voru bílastæði ásamt inngangi í garð leikskólans. Suðurhluti Dyngjuveggar 18 liggur að Laugarásvegi. Í vettvangsferð þann 14.03.2024, voru einingarhúsin kominn á staðinn og unnið var í þeim að innanverðu.

Vinnslutillagan gerir einnig ráð fyrir að núverandi húsnæði við Laugarásveg 77 verði rífið.

Vinnslutillagan gerir að lokum ráð fyrir að byggt verði við húsnæðið Dyngjuveg 18, þ.m.t. húsnæðið breikkað meðfram Langholtsvegi og byggt verður hæð ofan á núverandi byggingu.

Að lokum er gert ráð fyrir að uppbyggingu lokinni verði færánlegar einingar fjarlægðar aftur og bílastæði sem er nú undir einingunum verði endurgerð.

Umferð ökutækja

Allir götur, þ.e. Dyngjuvegur, Laugarásvegur og Langholtsvegur, sem liggja að Dyngjuvegi 18 hafa hámarkshraða 30 km/klst. Göturnar eru breiðar með einni akrein í hvora átt, en ökutækjum er lagt beggja vegna Langholtsveggar og sunnan megin á bæði Laugarásvegi og Dyngjuvegi.

¹ 90% Hjólastæða í skrifstofuhúsnæði er í læstum rýmum.

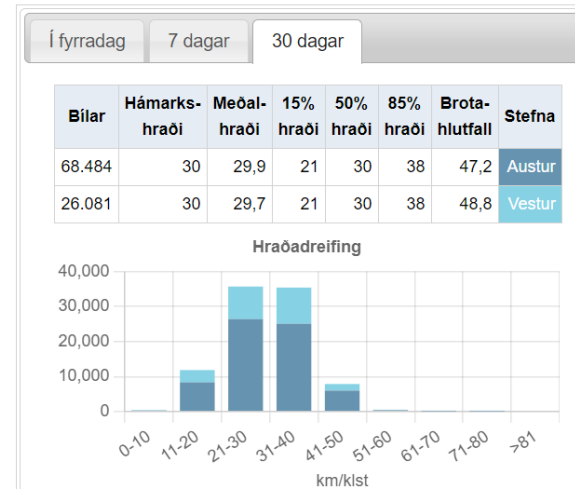


Framan við lóð Langholtsvegur 78 er hraðavaraskilti sem mælir hraða ökutækja, og gefur ökumönnum merki um hvort þeir aki of hratt. Hraðavaraskiltið safnar upplýsingum um fjölda ökutækja og hraða þeirra, sem sjá má á Borgarvefsjá (Reykjavíkurborg, án dags.).

Mynd 4.1 sýnir niðurstöður hraðamælinga fyrir undanfarna 30 daga. Sjá má að tæplega helmingur ökumanna ók of hratt, en 85% hraði² er 38 km/klst, á götu þar sem hámarkshraði er 30 km/klst.

Þá hefur lögreglan reglulega verið með umferðareftirlit í nágrenni leikskólans og niðurstöður hraðamælinga þeirra má sjá í töflu 4.1. Þær má einnig sjá á Borgarvefsjá.

Hraðamælingar Reykjavík – staðbundinn - Langholtsvegur 78



Mynd 4.1 Umferðarhraði á Langholtsvegi. Af Borgarvefsjá.

Tafla 4.1: Hraðamælingar lögreglu

Staðsetning	Dags og tími	Meðalhraði ökutækja [km/klst]	Meðalhraði brotlegra [km/klst]	Hámarkshraði ökutækja [km/klst]	Hlutfall brota
Laugarásvegur, við nr. 35	27.04.2022 11:15	41	45	70	68%
	15.12.2022 13:30	39	45	55	46%
Dyngjuvegur, við nr. 12	07.12.2016 13:15	-*	42	-*	44%
Langholtsvegur, við nr. 92	01.09.2023 13:30	34	43	78	22%
Hólsvegur, við nr. 29	30.07.2021 -** 05.07.2021	29	85% hraði - 37		27%

* Ekki gefið upp í skýrslu.

** Talið var yfir allt tímabilið.

Umferð var talin á gatnamótum Langholtsvegur – Laugarásvegur í september 2021 og metin var sólarhringsumferð eins og mynd 4.2 sýnir.

² 85% ökumanna aka hægar en 85% hraði. Þ.e. 15% ökumanna aka hraðar en 85% hraði.



Mynd 4.2 Áætluð meðalumferð á dag (ÁDU) í nágrenni Sunnuáss.

Neyðarakstur

Tveir brunahana eru við Sunnuás, annar á horni gatnamóta Dyngjuvegar/Langholtsvegar á meðan hinn er á horni gatnamótanna Laugarásvegar/Langholtsvegar, stutt er því í brunahana, beggja vegna lóðarinnar. Hefur brunahönum verið þannig niður komið að litlar líkur eru að einkabílum sé lagt fyrir framan þá nema ökutækjum sé lagt á gatnamótum. Við uppbyggingu færanlegra eininga hefur trjágróðri á lóðinni sunnanverði, milli Laugarásvegar og bílastæðis á leikskólalóðinni, verið fjarlægður. Því er lítið sem hamlar aðkomu neyðarbíla að færanlegu einingunum. Við Dyngjuveg er aðkoma frá götu óbreytt. Ekki er talið að aðkoma neyðaraksturs verði skert sé öllum ökutækjum lagt á löglegan hátt.

Við aðra brunahana í hverfinu er bílum lagt á þann hátt að þeir geti skert aðgengi að brunahönum, æskilegt er að koma í veg fyrir slíkt eins og hægt er. Sjá mynd 4.3, mynd 4.4 og mynd 4.5.



Mynd 4.3 Bíl lagt fyrir brunahana, gengt akstursstefnu. Við Kamsveg 31.

Mynd 4.4 Bíl lagt fyrir brunahana, gengt akstursstefnu. Við Skipasund 35.



Mynd 4.5 Bíl lagt fyrir brunahana, gengt akstursstefnu. Við Langholtsveg 63. (mynd frá ja.is)



Bílastæði

Að uppbyggingu lokinni

Í dag er bílastæði fyrir 7 einkabíla á lóð Sunnuáss, við Dyngjuveg. Fyrir uppbyggingu var einnig hægt að nýta bílastæði á lóð Sunnuáss, sem snúa að Laugarásvegi, samkvæmt talningu bílastæða af loftmynd³ voru þar 23 bílastæði. Voru því bílastæði fyrir 30 einkabíla á lóð Sunnuáss áður en framkvæmdir hófust við leikskólann.

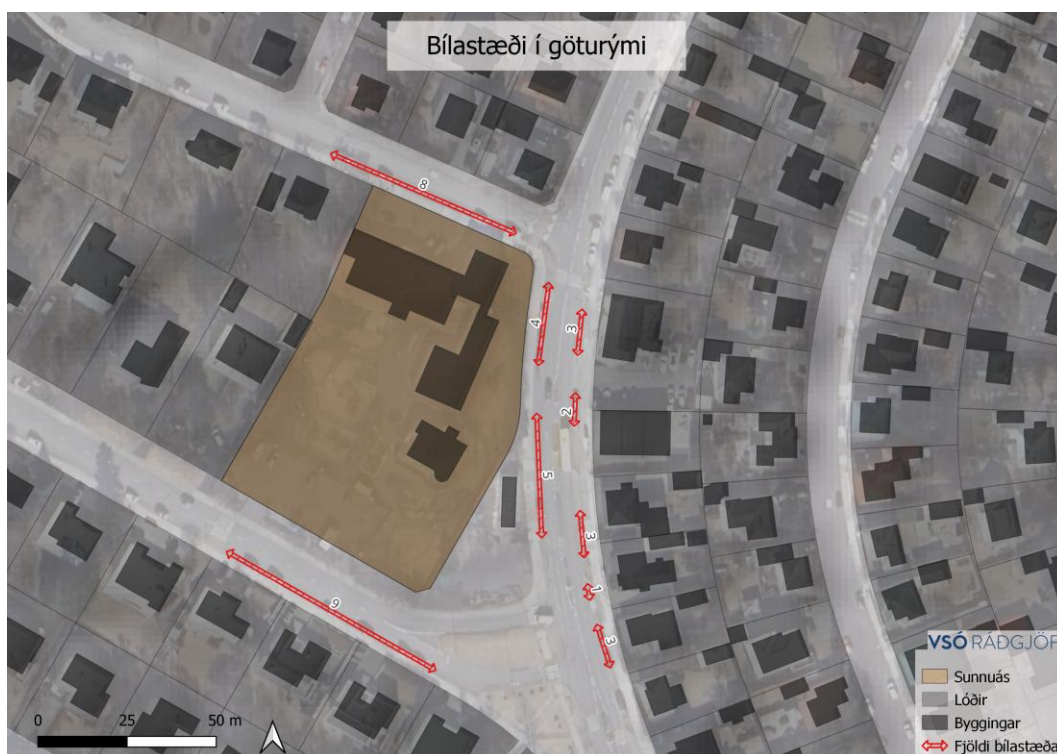
Gert er ráð fyrir að þegar færanlegu einingarnar verða fjarlægðar á ný að uppbyggingu lokinni verði bílastæðum á lóð Sunnuáss komið fyrir á því svæði sem tímabundnar einingar nýttu.. Sé það gert verður bílastæðapörfin skv. samgöngumati þessu uppfyllt.

Á verktíma

Helsta aðkoma starfsmanna og leikskólabarna að leikskólanum verður á framkvæmdartíma frá Laugarásvegi, þar sem dvalarstaður barna verður þeim megin lóðarinnar. Gert er ráð fyrir að bílastæði meðfram Dyngjuvegi verði nýtt af verktökum við endurgerð núverandi leikskólahúsnæðis. Þá er ekki hægt að nýta bílastæði á lóð Sunnuáss við Laugarásveg vegna færanlegra eininga.

Í næsta nágreanni Sunnuáss, er fjöldi bílastæða samsíða í göturýminu. Á Dyngjuvegi er hægt með góðu móti að koma fyrir 8 einkabílum samsíða Dyngjuvegi 16 og 18. Vestan megin á Langholtsvegi er möguleiki á að koma fyrir allt að 9 einkabílum samsíða Sunnuási, og austan Langholtsvegar er möguleiki á að koma fyrir allt að 12 einkabílum á sama svæði. Þá er möguleiki á að koma fyrir allt að 9 einkabílum á Laugarásvegi til móts við lóð Sunnuáss og þá er í heildina 38 bílastæði sem eru samnýtanleg með íbúum í næsta nágreanni. Einnig eru fjöldi annara bílastæða í göturýminu, fjær leikskólanum, sjá nánar á mynd 4.6. Berist Reykjavíkurborg ábendingar um takmarkað aðgengi að bílastæðum í borgarlandi á verktíma er lagt til að óskað verði eftir því að verktakar leggi lengra frá lóðinni.

³ Loftmynd af borgarvefsjá frá 2021.



Mynd 4.6 Bílastæði í göturými í næsta nágrenni Sunnuáss.

Gangandi og hjólandi

Núverandi ástand

Á Langholtsvegi og Laugarásvegi eru hjólavísar í báðar akstursáttir sem að mati höfundar, eftir stutta vettvangsferð, er tekið tillit til af akandi umferð, að því sögðu eru hjólavísar ekki æskilegir fyrir umferð ungra hjólandi barna. Gangstéttir á Dyngjuvegi, Langholtsvegi og Laugarásvegi eru beggja vegna akbrauta og eru allar nægilegar breiðar (2-3 metrar á breidd), þó eru sprungur víða og þær illa farnar, sérstaklega á Langholtsvegi (sjá mynd 4.7, mynd 4.8 og mynd 4.9).



Mynd 4.7 Við gatnamót Hólsvegar og Hjallavegar.

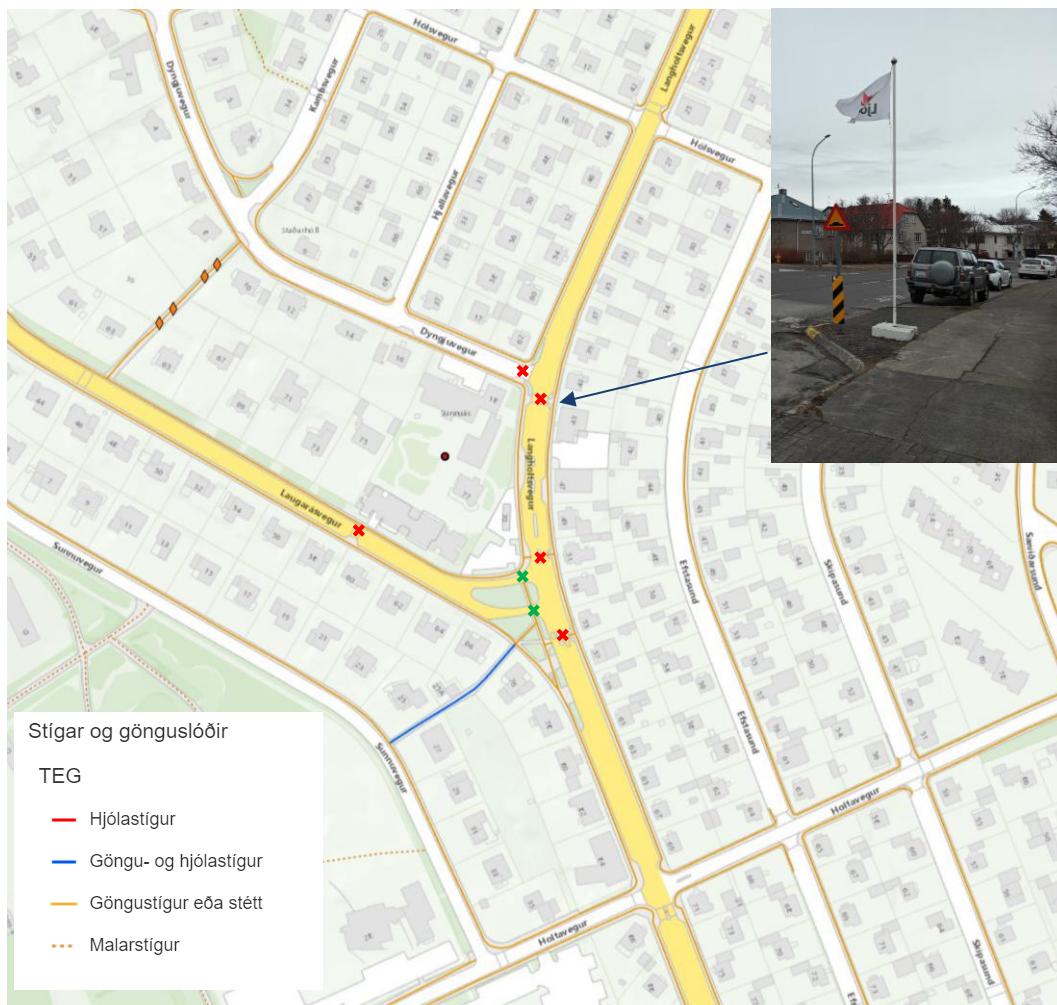


Mynd 4.8 Við Langholtsveg 17.



Mynd 4.9 Við Langholtsveg 47.

Á öðrum götum í nágrenninu eru gangstéttar öðru megin götunar að mestu hluta heilar. Tvær merktar þveranir fyrir gangandi og hjólandi eru í nágrenni leikskólans, aðrar eru ómerktar. Gangstéttar og þveranir í næsta nágrenni Sunnuáss má sjá á mynd 4.10. Engar þveranir sem merktar eru inn á mynd 4.10 eru með leiðarlínunum eða doppuhellum. Við eina ómerkta þverunina hefur verið komið fyrir fánastöng þétt upp við gönguleiðina.



Mynd 4.10 Göngustígar í nágrenni Sunnuáss, af Borgarvefsjá. Þveranir í næsta nágrenni eru sýndar á korti. Ómerktar þveranir eru með rauðum krossi. Merktar þveranir eru með grænum krossi. Tröppur eru merktar með appelsínugulum demanti.

Aðkoma fyrir hreyfihamlaða

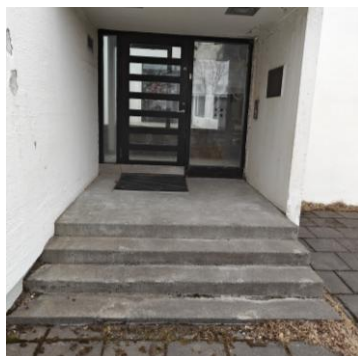
Huga þarf að aðkomu hreyfihamlaðra við uppbyggingu Sunnuáss. Í dag eru inngangar frá Dyngjuvegi og Langholtsvegi þannig upp byggðir að allir hafa tröppur og eru því illfærir þeim sem styðjast við hjólástóla, sjá mynd 4.11 - mynd 4.13.

Inngangur frá Langholtsvegi hefur auk þess ekki handlista, sem hægt er að nýta til stuðnings. Við innganga að Dyngjuvegi eru handlistar sem þarf að lagfæra. Þar sem handlistarnir eru við inngang á leikskóla er æskilegt að þverslár þess séu lóðréttar í stað láréttar, eins og nú, til að lágmarka hættu að börn klifri í handlistum, óháð því hvort þetta sé inngangur sem er reglulega nýttur af nemendum.

Þá kemur fram í leiðbeiningarriti Vegagerðarinnar *Hönnun fyrir alla – Algild hönnun utandyra* að:

Áherslusvæði eða skýr litamunur ætti að vera framan við efsta þrep tröppu 0,9 m frá brún trappa og í fullri breidd þeirra. Tröppunef ættu að vera merkt með skýrum litamun og að hámarki 40 mm lóðrétt og lárétt á kant. Þrep ættu að vera vel upplýst og lýsing að lágmarki 50 lúx (Vegagerðin & Reykjavíkurborg, 2019).

Eru þessar kröfur hvorki uppfylltar á aðkomu að Sunnuási, né tröppum á gangstígum í borgarlandi, sbr. mynd 4.10.



Mynd 4.11 Aðkoma frá
Langholti vegi



Mynd 4.12 Aðkoma frá
Dyngjuvegi (1)

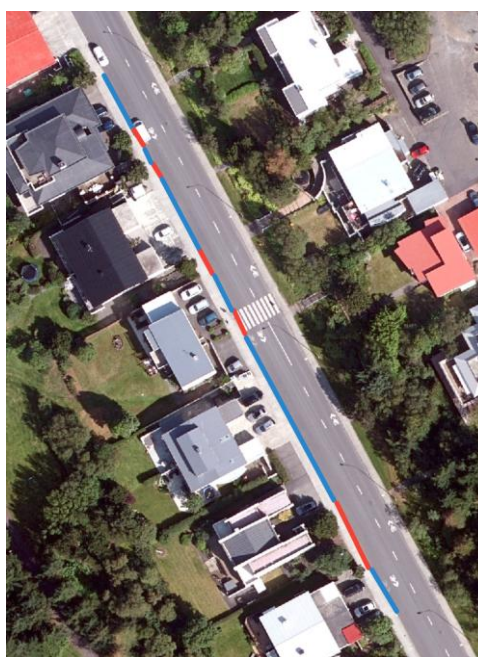


Mynd 4.13 Aðkoma frá
Dyngjuvegi (2)

Víða á Laugarásvegi eru breiðar innkeyrslur með niðurtektum að íbúðarhúsnæði austan götunar. Við Laugarásveg 24 er merkt göngupverun, þó án lýsingar, leiðalína, doppuhellna eða niðurtektar (sjá mynd 4.14). Á um 80 metra kafla milli Laugarásvegar 22 og 28 eru um 12 metrar (15% af vegalengdinni) með götukanti, restin 68 metrar (85% af vegalengdinni) er niðurtekin. Af þessum 12 metrum af götukanti er um helmingur þess þar sem merkt göngupverunin er staðsett. Vegfarendur sem þurfa að nýta sér niðurtektir þurfa því að fara af gangbrautinni, til að geta komist upp á gangstéttina. Á mynd 4.15 má sjá götukanta og niðurtektir í nágrenni merkrar göngupverunar, við Laugarásveg 24.



Mynd 4.14 Merkt göngupverun við Laugarásveg
24



Mynd 4.15 Niðurtektir við Laugarásveg 20 – 30.
Niðurtektir eru blámerktar, götukantar eru
rauðmerktir.

Í leiðbeiningum Vegagerðarinnar kemur einnig fram að:

Almennt séð er ekki mælt með því að blindir og sjónskertir séu leiddir með leiðarlínum að áherslusvæði við ómerktar göngupveranir (göngupverun sem er ekki gangbraut). Með merkingum í yfirborði er blindum og sjónskertum gefið til kynna að þeir geti öruggir þverað götuna og að ökumenn hafi verið varaðir við þveruninni með skiltum.

Á gatnamótum Kambsvegar og Hólsvegjar eru vegfarendur leiddir yfir ómerкта göngupverun með leiðarlínum og áherslusvæðum, þó aðeins öðru megin frá, líkt og sjá má á mynd 4.16. Á ja.is, má sjá að framkvæmdir voru í gangi í júlí 2022⁴.

Þá eru tvær ófrágengnar og ómerktar holur í gangstéttum, sjá mynd 4.17 og mynd 4.18.



Mynd 4.16 Leiðarlínur og áherslusvæði, öðru megin við ómerкта göngupverun.



Mynd 4.17 Tvær holur í gangstéttum sem ekki er varað við. Við Langholtsveg 21.



Mynd 4.18 Löng hola í gangstétt sem ekki er varað við. Við Sunnuveg 27.

Sorphirða

Í dag snýr sorpgeymsla leikskólans út að Dyngjuvegi, þónokkur hæðarmunur er á sorpgeymslum leikskólans og Dyngjuvegjar, líkt og sjá má á mynd 4.19, mynd 4.20 og á mynd 4.21. Gert er ráð fyrir að þegar sorp er hirt af lóðinni gangi starfsmenn sorphirðu með sorpílát út að Dyngjuvegi við innkeyrslu, um 32 metra hvora leið eða tæplega 130 metra fyrir hverja losun.

Ef sorp er hirt á dagvinnutíma, má gera ráð fyrir að einkabílar starfsmanna hindri aðgengi að sorpgeymslu Sunnuáss, þá er kantur við sorpgeymslur sem þarf að lyfta ruslatunnum upp á eftir hverja tæmingu.

⁴ <https://ja.is/kort/?type=map&ja360=1&x=360656&y=407656&jh=140.8&nz=6.00>

Ekki er lagt til að sorphirðubílar aki inn á lóð Sunnuáss, til að takmarka þörf á að bakka ökutækinu í nágrenni leikskóla.

Lagt er til að útbúin verði skábraut frá gangstétt á Dyngjuvegi að sorpgeymslu Sunnuáss, til að bæta aðgengi starfsmanna sorphirðu. Samhliða þyrfti þó að tryggja að ökutækjum yrði ekki lagt í veg fyrir sorphirðu á Dyngjuvegi. Skábrautin skal þá vera útfærð skv. leiðbeiningariti Vegagerðinnar.



Mynd 4.19
Dyngjuveg.

Sorpgeymsla við

Mynd 4.20
Dyngjuveg, hér mætti koma fyrir skábraut.

Sorpgeymsla við
Dyngjuveg, hér mætti koma fyrir skábraut.

Mynd 4.21
Dyngjuveg.

Sorpgeymsla við

4.1 Lagt er til

Lagt er til að fara í heildstæða endurskoðun á aðgengi gangandi, hjólandi og akandi í nágrenni Sunnuáss, bæði með það að augum að bæta aðgengi gangandi og hjólandi og draga úr hraðakstri ökumanna í hverfinu. Þ.m.t. að göngupveranir við leiksskólann verði allar merktar, upphækkaðar og upplýstar, en engin eiginleg göngulýsing er við ómerktar göngupveranirnar í dag.

Einnig er æskilegt að auka vetrarþjónustu við leiksskólann, með því að bæta forgang snjóhreinsunar⁵, á gangstétt norðan megin á Laugarásvegi úr þjónustuflokk 3 í þjónustuflokk 1, frá að lágmarki gatnamótum við Langholtsveg að inngangi að leikskólalóðina, en æskilegt væri að forgangurinn næði að upphituðum göngustíg sem liggur frá Laugarásvegi að Dyngjuvegi. Þá þarf einnig að moka snjó á göngupverunum á horni Langholtsvegar og Dyngjuvegar, en þær virðast ekki vera í reglubundinni þjónustu. Þá er einnig æskilegt að hækka forgang á snjóhreinsun á göngustíg frá Sunnuvegi að gatnamótum Laugarásvegar/Langholtsvegar úr þjónustuflokk 2 í þjónustuflokk 1, en sá stígur er í umtalsverðum halla upp frá Sunnuvegi, og því líklegt að hann sé erfiður yfirferðar fyrir gangandi vegfarendur þegar snjóar.

Hægt er að komast hjá því að hækka forgang á gangstétt norðan við Laugarásveg, með því að flytja aðalinngang leikskólalóðarinnar inn á torgið við Sunnutorg, sjá mynd 4.22. Aðalinngangur inn í garð leikskólans væri þá ekki aðgengilegur í gegnum bílastæði leikskólans, heldur í gengum rólegt torg. Þörf er á að fara í viðhald á torginu óháð þessari breytingu, þar sem hleðslusteinarnar hafa verið á hreyfingu, en mögulegt er að útbúa inngang meðfram lagfæringu hlaðins veggis. Huga þarf að koma þarf fyrir 35 hjólastæðum, þar af a.m.k. væru helmingur þeirra yfirbyggðir á yfirborði við leiksskólann, sbr. niðurstöðum samgöngumats þessu. Í dag eru 5 hjólabogar við inngang sem snýr að Langholtsvegi ásamt 5 hjólastæðum við inngang að Dyngjuvegi, sjá mynd 4.23 og mynd 4.24.

⁵ Þjónustuflokkur 1 – Snjóhreinsun lokið fyrir klukkan 08:00.
Þjónustuflokkur 2 – Snjóhreinsun lokið fyrir klukkan 12:00.
Þjónustuflokkur 3 – Snjóhreinsun lokið 36 tímum eftir síðustu úrkomu.

Gerð er sú krafa að fullnægjandi aðstaða fyrir hjólandi sé tryggð þegar leikskólinn tekur til starfa, skal sú aðstaða bæði taka tillit til þarfa starfsmanna með læstum aðgangsstýrðum rýmum sem og þarfa nemenda með yfirbyggðum hjólastæðum, þar sem hægt er að koma fyrir barnavögnum, kerrum og reiðhjólavögnum. Ekki er fullnægjandi að nýtast við hjólastanda líkt og sjá má á mynd 4.24, þar sem lítið þarf til að skekkja gjarðir reiðhjóla sem standa í hjólastandinum. Við hönnun hjólastæða skal fylgja leiðbeiningum sem má finna í kafla 9,7 í *Hönnunarleiðbeiningar fyrir hjólræiðar*. (Efla, Sveitarfélögin á höfuðborgarsvæðinu og Vegagerðin, 2019)



Mynd 4.22 Torg við Sunnutorg, þarfnast lagfæringar.



Mynd 4.23 Hjólabogar við inngang frá Langholtiavegi



Mynd 4.24 Hjólastæði sem eru við inngang við Dyngjuveg. Fjarlægja þarf gróður við hjólastæðið, festa það niður og staðsetja það betur fjær tröppunum niður í kjallara. Hjólastæði þetta uppfyllir fáar kröfur sem gerðar eru til hjólastæða í *hönnunarleiðbeiningum fyrir hjólræiðar*.

Lagt er til að bílastæði sem eru sitthvoru megin við Sunnutorg verði fjarlægð og kansteinn við Sunnutorg verði án niðurtekta fyrir ökutæki líkt og er í dag. Til að tryggja betur öryggi þeirra vegfarenda sem um svæðið fara með því að draga úr akstri yfir gangstétt. Þá myndu bílastæði við götu nýtist betur, ef ekki frátekið pláss vegna bílastæða við hlið Sunnutorgs.

Á mynd 4.25 má einnig sjá að farið er að brotna upp úr kanti á miðeyju.



Mynd 4.25 Æskilegt væri að fjarlægja niðurtektir fyrir ökutæki við báðar hliðar Sunnutorgs (mynd frá ja.is).

Lagt er til að takmarka skemmdir á Sunnutorgi með því að byggja þéttan vegg í kringum Sunnutorg, þar til ákveðið hefur verið hvað verði gert við húsnæðið, í stað núverandi girðingar. Í dag er uppgroftur í nágrenni Sunnutorgs, og niðurrif á Laugarásvegi 77 samkvæmt áætlun. Úrgangi hefur verið staflað upp við Sunnutorg, sem getur valdið skemmdum á húsnæðinu.



Mynd 4.26 Æskilegt væri að tryggja að Sunnutorg verði ekki fyrir nánari skemmdum, meðan ákveðið er hvað skal gera með húsnæðið, með að byrgja það inni.

Í nágrenninu eru víða girðingar á einkalóðum sem geta byrgt ökumönnum sýn við akstur út úr innkeyrslum og mælt er með því að sérleg úttekt verði tekin á því hvar þetta á við og hvort girðingar hafa verið reistar í leyfisleysi.



Mynd 4.27 Bílastæði við Langholtsveg 57 (mynd frá ja.is).



Mynd 4.28 Bílastæði við Langholtsveg 55 (mynd frá ja.is).



Mynd 4.29 Bílastæði við Langholtsveg 21, bak við girðingu er hvítt ökutæki.

Líkt og með girðingar sem geta byrgt sýn, er einnig um það að umfang gróðurs sé orðið það mikið að hann getur byrgt sýn. Á það bæði við gróður á borgarlandi, sem og á lóðum íbúa. Mynd hér að neðan er tekin af gróðri á borgarlandi, sem er á horni Laugarásvegar 75 og Sunnuáss. Á skilti á ljósastaur, bak við trjágreinir stendur:

VARÚÐ!
*Við erum ný
í umferðinni*



Mynd 4.30 Gróður við innkeyrslu byrgir öikumönnum sýn á komandi umferð. Bak við runna má sjá hvítt ökutæki, gera má ráð fyrir að sýn versni þegar runnar fara að laufgast. Séð frá lóð Laugarásvegar 75.

Við stækkun leikskólans má gera ráð fyrir að fleiri börn gangi um hverfið og því mikilvægt að skoða gróður og girðingar vel, bæði í dag sem og reglulega í framtíðinni, lagt er til að í upphafi skólaársins verði gerð úttekt á breytingum á gæðum og öryggi gönguleiða m.t.t. gróðurs og girðinga í nágrenni leik- og grunnskóla í Reykjavík. Æskilegt er að gera slíkar úttektir árlega, þar sem gott sumar getur valdið miklum vexti í gróðri og uppsetningu girðinga.

5 Samantekt

Fyrirhuguð er endurbygging á leikskólanum Sunnuási, sem er á horni Laugarásvegar, Langholtsvegar og Dyngjuvegar. Eftir hana verður Sunnuás títu deilda leikskóli, með um 180 nemendum og 50 starfsmönnum. Starfrækt verður ungbarnadeild á Sunnuási, eftir stækkun leikskólans. Bílastæðapörf Sunnuáss eftir uppbyggingu er 34 bílastæði. Hjólastæðapörf er 56 hjólastæði, þar af 38 opin á yfirborði og 18 í læstum hjólageymslum fyrir starfsfólk. Við uppbyggingu Sunnuáss er mikilvægt að huga að þörfum hreyfihamlaðra, þar með talið endurskoðun á notkun trappa í aðkomuleiðum frá Dyngjuvegi og Langholtsvegi sem illfærar eru þeim sem styðjast við hjólastóla í sínu daglega lífi. Lagt er til að allt umhverfi Sunnuáss verði hannað með leiðbeiningaríti Vegagerðarinnar um *Hönnun fyrir alla – Algild hönnun utandyra* í huga.

Hámarkshraði á öllum götum í næsta nágrenni leikskólans er takmarkaður við 30 km/klst, en þó er sýnt að allt að 70% ökumanna virða ekki hámarkshraðann og ítrekað hafa ökumenn verið staðnir að því að aka á rúmlega tvöföldum hámarkshraða. Ekki er talið að aðkoma neyðaraðilla að leikskólanum skerðist við uppbyggingu Sunnuáss, sé ökutækjum lagt löglega í nágrenni leikskólans, töluvert er um að ökutækjum sé lagt fyrir brunahana.

Gangstéttir í nágrenninu er yfirleitt breiðar, þó er umtalsverður fjöldi þeirra sprungnar og illa farnar. Ekki er mikið um merktar göngupveranir yfir Langholtsveg í nágrenni leikskólans og aðgengi hreyfihamlaðra er verulega skert vegna trappa, hola í gangstéttum og vöntunar á leiðilínunum og áherslusvæðum.

Lagt er til umtalsverðar breytingar á umhverfi Sunnuáss, þ.m.t. umbætur á gatnakerfi til að draga úr umferðarhraða, fjölga merktum göngupverunum og breytingar á inngangi í garðinn. Þá er einnig lagt til að hækka þjónustuflokk snjómoksturs á gangstígum. Athuga þarf hvort allar girðingar séu reistar með leyfi og snyrta þarf gróður á völdum svæðum.

Lagt er til áframhaldandi notkunar á skapalóni hraðahindrunar sem var nýtt við Skipasund og Efstasund, þar sem á við.



Mynd 5.1 Göngupverun og hraðatakmarkandi aðgerð við Skipasund 76.



Mynd 5.2 Göngupverun og hraðatakmarkandi aðgerð við Efstasund 84.



6 Heimildir

- Efla, Sveitarfélögin á höfuðborgarsvæðinu og Vegagerðin. (2019). *Hönnunarleiðbeiningar fyrir hjóltreiddar*. Reykjavík: Vegagerðin. Sótt frá [https://www.vegagerdin.is/vefur2.nsf/Files/Honnunleidb_hjolr_2019/\\$file/H%C3%B6nnunarlei%C3%B0beiningar%20fyrir%20hj%C3%B3lrei%C3%B0ar%202019-12-19%20\(002\).pdf](https://www.vegagerdin.is/vefur2.nsf/Files/Honnunleidb_hjolr_2019/$file/H%C3%B6nnunarlei%C3%B0beiningar%20fyrir%20hj%C3%B3lrei%C3%B0ar%202019-12-19%20(002).pdf)
- Reykjavíkurborg. (2019). *Reglur um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík*. Sótt frá https://reykjavik.is/sites/default/files/skjol_thjonustulysingar/reglur_um_fjolda_bila-_og_hjolaesta_i_reykjavik_samthykkt.pdf
- Reykjavíkurborg. (án dags.). *Borgarvefsjá*. Sótt frá <https://borgarvefsja.reykjavik.is/borgarvefsja/>
- Strætó bs. (n.d.). *Sjálfbæriskýrsla 2022*. Sótt frá Straeto.is: <https://sjalfbaerniskyrsla2022.straeto.is/vidskiptavinir>
- Vegagerðin, & Reykjavíkurborg. (2019). Sótt 25. Maí 2021 frá Hönnun fyrir alla - Algild hönnun utandyra: [https://www.vegagerdin.is/vefur2.nsf/Files/honnun_f_alla_algid_honnun/\\$file/H%C3%B6nnun_fyrir_alla_Algild_h%C3%B6nnun_utandyra_Handb%C3%B3k%20\(I%D%20103788\).pdf](https://www.vegagerdin.is/vefur2.nsf/Files/honnun_f_alla_algid_honnun/$file/H%C3%B6nnun_fyrir_alla_Algild_h%C3%B6nnun_utandyra_Handb%C3%B3k%20(I%D%20103788).pdf)

Vegna: Máls nr. 0601/2026, Sundin - Dyngjuvegur 18, Leikskólinn Sunnuás - USK26040107 (Auglýsing tillögu)

Athugasemd:

Veitur vilja sérstaklega benda á að vatnsveitulögn er staðsett innan lóðar. Við framkvæmdir í nágrenni hitaveitulagna og rafmagnsstrengja þarf að tryggja fullnægjandi vernd lagna og strengja á framkvæmdartíma. Mikilvægt er að haft verði samráð við Veitur tímanlega áður en framkvæmdir hefjast.

Höfundur: Tinna Traustadóttir

Sent inn þann: 09.06.2026 , **Fyrir hönd:** Veitur

Vegna: Máls nr. 0601/2026, Sundin - Dyngjuvegur 18, Leikskólinn Sunnuás - USK26040107 (Auglýsing tillögu)

Athugasemd:

Sundin - Dyngjuvegur 18, Leikskólinn Sunnuás - USK26040107

Athugasemdir við tillögu um breytingu á deiliskipulagi, sjá meðfylgjandi viðhengi

Oddgeir Þórðarson,
Laugarásvegi 75
104 Reykjavík

Netfang: goform-oth@simnet.is

Höfundur: Oddgeir Þórðarson

Sent inn þann: 26.06.2026

Viðhengi:

2.1.Dyngjuvegur 18 - athugasemdir.pdf

Sundin - Dyngjuvegur 18, Leikskólinn Sunnuás - USK26040107

Athugasemdir við tillögu um breytingu á deiliskipulagi

Reykjavík 24. júní 2026

Undirritaður hefur búið á Laugarásvegi 75, við hlið leikskólans að Dyngjuvegi 18, frá 2001. Inngangur íbúðar er um 3m frá lóðarmörkum leikskólans. Fyrir endurnýjun á lóð leikskólans fyrir u.þ.b 10-15 árum, voru aldrei vandamál með leikskólann sem nágranna.

Ég geri alvarlegar athugasemdir við stækkun á leikskólanum, í skóla með um 180 börn, miðað við núverandi skipulag byggingar og lóðar. Það verður að skoða staðsetningu útivistarsvæða og byggingar með tilliti til mikillar nálægðar leikskólans við næstu nágranna og gera ráðstafanir til að minnka hljóðmengun og annað áreiti. Í núverandi tillögu er verið að stækka leikskólabygginguna umtalsvert en að sama skapi er gengið á það rými sem börnin hafa til útivistar og skv. tillögunni er aðal útivistarsvæði leikskólans staðsett alveg upp að lóðarmörkum við Laugarásveg 75, eða í um 3ja metra fjarlægð frá íbúð okkar. Þá er óljóst hvaða áhrif fyrirhuguð stækkun á byggingarreit B (tímabundinn byggingareitur) í þeim tilgangi að hafa möguleika á að koma fyrir öðrum tímabundnum einingum í framtíðinni mun hafa á framtíðarskipulag leikskólans.

Leikskólabörnum í leikskólanum hefur fjölgað síðustu áratugina og allar þær breytingar sem gerðar hafa verið vegna leikskólans og á lóð hans á undanförunum árum sýna algjört tillitsleysi að hálfu borgarinnar gagnvart næstu nágrönnum.

Við endurnýjun leikskólalóðar fyrir um það bil 10-15 árum var m.a. fjarlægt gróðurbelti næst lóðarmörkum sem áður hafði skapað ákveðna fjarlægð og næði. Þá voru sömuleiðis gerð mistök varðandi efnisval og lagðir tréspænir alveg upp að girðingu á lóðarmörkum. Þetta ásamt hæðamismun á lóðunum orsakaði að tréspænir runnu í miklu magni í gegnum girðinguna og yfir í okkar innkeyrslu. Það tók um tvö ár að fá einhverjar úrbætur vegna þessa, sem í dag eru þó lítt til prýði (óræktarbeð) og koma ekki í veg fyrir grjótkast frá leikskóla en það er búið að vera sífellt vandamál síðan lóð leikskólans var endurnýjuð, þrátt fyrir kvartanir í tuga tali. Þetta hefur orsakað rispur á rúðum við aðalinngang íbúðar og bara í þessum mánuði hafa komið tugir steina fljúgandi yfir girðinguna í hús og við inngang. Í raun er ekki mögulegt fyrir okkur að leggja bíl fyrir framan bílskúrinn vegna hættu á skemmdum af þessum völdum.

Við staðsetningu bráðabirgðahúsnæðis fyrir leikskólann, gleymdist líka að taka tillit til nágranna auk þess sem endanleg framkvæmd var talsvert frábrugðin því sem

komið hafði fram í grenndarkynningu. Þær breytingar voru síðan lagðar fram til samþykktar hjá borginni þegar þær höfðu þegar verið framkvæmdar og samþykkt skipulag var þannig fært til samræmis við áorðnar breytingar.

Þannig kom fram í kynningarefni um nýtt deiliskipulag vegna bráðabirgðahúsnæðis fyrir leikskólann að við leikskólann yrðu nokkur sleppistæði innan lóðar, stæði fyrir hreyfihamlaða og að starfsmenn leikskóla myndu leggja á bílastæði starfsmanna við Dyngjuveg. Raunveruleg útfærsla var hins vegar sú að engin sleppistæði eru til staðar en þess í stað var opnum sorptunnugeymslum komið fyrir beint fyrir framan leikskólann með tilheyrandi sjónmengun og sóðaskap. Stæði fyrir hreyfihamlaða var ekki til staðar eins og kynnt hafði verið en slíku stæði var að lokum komið fyrir við Laugarásveg andspænis leikskólanum. Sömuleiðis er bráðabirgðabygging leikskólans innan við 3 m frá lóðarmörkum en ekki tæpa 5m eins og kynnt var. Þá leggja starfsmenn leikskólans daglangt meðfram Laugarásvegi næst leikskólanum en ekki við Dyngjuveg eins og staðhæft var.

Allt þetta veldur því að mikið umferðaröngþveiti og í raun hættuástand skapast við leikskólann, sérstaklega á álagstímum í upphafi og lok dags, þar sem gatan er nú nánast einstefnugata.

Þá hefur hávaðamengum frá leikskólanum aukist mjög. Þannig var í upphafi óásættanlegur hávaði frá loftræstingu í bráðabirgðahúsnæði leikskóla sem truflaði nætursvefn. Það tók eitt ár og margítrekaðar kvartanir að fá settar upp hljóðgildrur sem ætlað er að dempa hávaðann. Fjölgun barna og staðsetning útivistarsvæðis veldur sífellt auknu áreiti. Á útivistartímum barna mælist hávaði yfir 60 og upp í 70db við inngang íbúðar enda aðalútivistarsvæðið nú um 4-5 metra frá inngangi íbúðar.

Þessi mikla nálægð leikskólans við íbúðarhúsnæði hefur hingað til verið leyst með yfir 3ja metra hárri timburgirðingu sem dugir þó engan vegi til og hefur mjög takmarkaða hljóðdempun. Þá hefur þessari girðingu ekki verið viðhaldið af borginni í áratugi. Við endurnýjun leikskóla nú verður að leysa þetta vandamál á ásættanlegan hátt, með hljóðdempandi vegg t.d. steypum. Sömuleiðis þarf að skoða aðstæður frá báðum hliðum, líka frá sjónarhorni og aðstæðum nágretta og meta hvernig best er að leysa þennan vanda. Ég geri ráð fyrir því að við sem nágrettar höfum eitthvað um málið að segja.

Í dag er staðreyndin sú að starfsmenn leikskólans og annarra stofnana borgarinnar sem staðsett eru við götuna, taka flest bílastæði sem í boði eru næst leikskóla. Þó bílastæði þessi séu sannanlega til sameiginlega afnota er mikill munur á hvort bílum sé þar lagt tímabundið eða hvort stórir vinnustaðir séu nánast án bílastæða og starfsmenn þeirra leggi daglangt meðfram götunni með tilheyrandi þrengslum fyrir umferð.

Innkeyrsla að Laugarásvegi 75 er mikið notuð sem bílastæði og jafnvel lagt þar í lengri tíma þannig að við komumst ekki til/frá húsinu. Þá hefur komið fyrir að fólk hefur lagt bílum sínum á einkastæði upp í innkeyrslu á Laugarásvegi 75 og haldið að

sú lóð tilheyrði leikskólanum. Sömuleiðis kemur fólk upp innkeyrsluna til þess að leita að inngangi á útisvæði leikskólans.

Árið 2017 var metið að bygging (sjoppa) við Langholtsveg 70 væri í slæmu ástandi. Sú bygging hefur síðan verið í algerri niðurníðslu með leiðindum fyrir nágrennið og alla sem þar eiga leið um. Það er löngu kominn tími til að binda enda á þann vandræðagang sem hefur einkennt þetta verkefni og tímabært að endurskoða skipulag og notkun lóðar við Langholtsveg 70 og Sunnutorg í tengslum við endurnýjun á leikskólanum.

Ég tel núverandi stöðu í tengslum við bráðabirgðahúsnæði leikskólans og þær breytingar sem fylgt hafa í kjölfarið vera það stóran galla á minni fasteign að ég óska eftir að fá skýr svör um það hvenær áætlað er að nýr leikskóli verði tilbúinn, gámar sem hýsa bráðabirgðahúsnæði leikskólans verði farnir og bílastæði færð til fyrra horfs.

Kveðja,

Oddgeir Þórðarson

Laugarásvegi 75

104 Reykjavík.

Mál nr. 0601/2026 í Skipulagsgátt

Vegna: Máls nr. 0601/2026, Sundin - Dyngjuvegur 18, Leikskólinn Sunnuás - USK26040107 (Auglýsing tillögu)

Athugasemd:

Athugasemd Láru Óskarsdóttur

Höfundur: Helena Stefánsdóttir

Sent inn þann: 02.07.2026

Viðhengi:

4.1.Ath. Lára Óskarsdóttir.pdf

Sundin - Dyngjuvegur 18, Leikskólinn Sunnuás - USK26040107

Athugasemdir við útfærslu á bráðabirgða útfærslu á húsnæði leikskólans.

Reykjavík 29. júní 2026

Undirrituð hefur búið á Laugarásvegi 58 frá 2015. Húsið er gegnt leikskóla sem er með skráð heimilisfang að Dyngjuvegi 18. Fyrir breytingar á lóð leikskólans upplifði ég ekki leikskólann sem vandamál. Vandræðin hófust eftir að gámahús voru sett niður á bílastæði við gamla leikskólann með tilheyrandi vandræðum fyrir okkur nágrannanna.

1. Með því að hafa sett gámahús leikskóla, sem á alls ekki heimili við Laugarásveg, þétt við götuna með aðalinngang frá Laugarásvegi skapast hættuástand með umferðaröngþveiti bæði morgna sem seinnipart. Foreldrar/forráðamenn ungra barna taka börn sín út úr bílum beint út á götu sem varla getur talist í lagi. Bílum er lagt upp á gangstétt sem hamlar gangandi og skapar hættu. Við nágrannar komust illa að og frá okkar húsnæði vegna þess að foreldrar/forráðamenn leggja við eða fyrir innkeyrslur. Það sama á við um þjónustubifreiðar og ökutæki starfsmanna. Stöðugt er lagt á hjólastíg sem merktur er norðan megin á Laugarásvegi slíkt stenst varla reglur um hjólandi umferð.
2. Það vekur upp spurningar af hverju leikskóli sem hefur heimilisfang á Dyngjuvegi sé ætlað allt aðgengi frá Laugarásvegi. Tímabundið ástand er líkleg skýring á því en það sér hver maður að þetta tímabundna ástand verður ansi langt og mun reyna á.
3. Við Laugarásveg standa þrjár opinberar stofnanir sem hafa samsamað sig vel hér í hverfinu. Það sem hefur valdið óþarfa núningi er skortur á bílastæðum. Að vinnustaður sé settur upp án þess að gert sé ráð fyrir nægum bílastæðum fyrir starfsfólk er ekki boðlegt. Ef þú lesandi góður ert í opinberu starfi býst ég við að þú hafir möguleika á að leggja bíl þínum við vinnustaðinn.

Eftirfarandi skálettraður texti er úr samantekt útskriftar úr fundargerð umhverfis- og skipulagsráðs Reykjavíkur dags. 22. apríl. USK26040107 frá 22. apríl 2026 þar sem lögð er fram tillaga umhverfis- og skipulagssviðs að breytingu á deiliskipulagi Sunda vegna lóðarinnar nr. 18 við Dyngjuveg, Leikskólinn Sunnuás.

Fyrirhuguð er endurbygging á leikskólanum Sunnuási, sem er á horni Laugarásvegar, Langholtsvegar og Dyngjuvegar. Eftir hana verður Sunnuás tíu deilda leikskóli, með um 180 nemendum og 50 starfsmönnum. Starfrækt verður ungbarnadeild á Sunnuási, eftir stækkun leikskólans. Bílastæðapörf Sunnuáss eftir uppbyggingu er 34 bílastæði. Hjólastæðapörf er 56 hjólastæði, þar af 38 opin á yfirborði og 18 í læstum hjólageymslum fyrir starfsfólk.

Það þarf ekki mikla né flókna útreikninga til að fá það út að bílastæði við leikskólann verða engan veginn nægjanleg. 34 bílastæði fyrir 180 barna -fjölskyldur duga skammt sé horft á ástandið við leikskólann í dag þar sem foreldrar koma akandi með börn sín og koma akandi að sækja þau seinnipartinn. Þar að auki er áætlaður fjöldi starfsmanna 50 manns svo tala bifreiða í kringum skólann og við hann fer yfir 200.

Það sér hver maður sem gefur sér tíma til að horfa upp á ástandið alla virka daga að þessi útreikningur er út í hött. Hjólandi eru í algjörum minnihluta svo þessi tillaga er engan veginn í samræmi við raunveruleikann. Að stækka stofnun eða setja slíka starfsemi niður í íbúðahverfi skyldi vera í þökk íbúa. Stöðugt áreiti af umferð, hávaða eða öðru tilheyrandi hjálpar ekki til og skapar óvild sem er ekki boðleg. Hvert hverfi ætti stolt að státa af því að þar séu sambýli, skólar og aðrar þjónustustofnanir fyrir borgarbúa og eiga borgaryfirvöld að hanna og byggja í samræmi við gróin svæði til að tryggja góða upplifun allra.

Lára Óskarsdóttir

Laugarásvegi 58

104 Reykjavík



Dyngjuvegur 18 – Svör við athugasemdum

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju tillaga umhverfis- og skipulagssviðs að breytingu á deiliskipulagi Sunda vegna lóðarinnar nr. 18 við Dyngjuveg, Leikskólinn Sunnuás. Í breytingunni sem lögð er til felst að heimilt verði að rífa niður húsið á lóðinni og byggja nýtt stærra hús á lóð, samkvæmt uppd. Hornsteina arkitekta, dags. 8. apríl 2026. Einnig er lagt fram ástands- og kostnaðarmat VSÓ ráðgjafar, dags. í júní 2025, og samgöngumat VSÓ ráðgjafar, dags. í nóvember 2025. Tillagan var auglýst frá 15. maí 2026 til og með 26. júní 2026. Athugasemdir bárust. Erindinu var vísað til umsagnar verkefnastjóra á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 30. júní 2026 og er nú lagt fram að nýju.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Deiliskipulag í gildi



Tillaga að breyttu deiliskipulagi

Skipulag í gildi

Aðalskipulag: Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur þann 19. október 2021 og birt í B-deild stjórnartíðinda þann 18. janúar 2022. Skv. aðalskipulaginu tilheyrir lóðin og byggingin á Dyngjuvegi 18 borgarhluta 4 - Laugardalur og er hluti af S61 - Leikskólar, trúar- og lífsskoðunarstofnanir – Samfélagsþjónusta.

Deiliskipulag/ HverfisSKIPulag: Í gildi er deiliskipulag fyrir Sundin, samþykkt í borgarráði 10. nóvember 2005 ásamt síðari breytingum.

Umsögn

Athugasemdir bárust frá eftirfarandi aðilum:

1. Oddgeir Þórðarson
2. Lára Óskarsdóttir





1. Ath. Oddgeir Þórðarson:

Stækkun leikskóla og stækkun byggingarreits B

Stækkun leikskólans í deiliskipulagsbreytingu er gagnrýnd með tilliti til leiksvæðis barna á lóð. Stækkun byggingarreits B er þá einnig sögð óljós í tilgangi og í samhengi við áframhaldandi leikskólareksturs á lóð.

Svar

Stækkun leikskólans í núverandi deiliskipulagsbreytingu er úr 9 deilda leikskólar í 10 en án þess að auka við byggingarmagn. Leikskólinn er á tveimur hæðum að mestu og byggingarreitur hafður nokkuð rúmur til þess að áframhaldandi hönnun sé ekki heft of mikið, en við þá hönnun verður leitast eftir sem mestu leikplássi innan lóðar.

Stækkun byggingarreits B er gerð til þess að rými sé innan lóðar til þess að grípa til nauðlausna með færanlegu húsnæði sé þess þörf án þess að þurfa að ganga á bílastæðin eins og núverandi ástand er. Byggingarreitur verður þó að vera þar sem núverandi húsnæði þar sem að þar stendur mannvirki við gerð þessara breytinga. Það er ekki gert ráð fyrir auka deildum á lóð innan þessa byggingarreits, heldur frekar að hægt sé að setja niður stofur ef kemur til umbóta á húsnæði skólans án þess að það þurfi að breyta deiliskipulagi til þess svo að dæmi sé nefnt.

Aðlæg lóðarmörk og grindverk

Athugasemdir benda á nálægð leikskólans við íbúðarhús og að vel skuli huga að lóðarmörkum sem höfundur athugasemda þykir hafa verið ábótavant í gegnum tíðina. Hvatt er til þess að gera ráðstafanir til að draga úr hávaða frá lóð og leysa frágang á lóðarmörkum í samráði við nágretta.

Svar

Skipulagsbreytingar ná ekki til frágangs lóðar og er að sjá bæði gróður og grindverk á lóðarmörkum sem skermir eitthvað umrædd lóðarmörk sem virðist vísa til þess að tilraun hefur verið gerð til að minnka álag frá leikskóla. Við áframhaldandi hönnun á lóð þarf samþykki nágretta ef að grindverki er breytt á lóðarmörkum skv. byggingarreglugerð nr. 112/2012 og verður ábendingum komið áfram á deild framkvæmda og viðhalds með hvata til að huga að athugasemdum.

Tímabundin bygging og bílastæðamál

Tímabundin bygging við leikskólann veldur umferðaröngþveiti í kringum leikskóla og bílum er lagt í göturými og jafnvel inni á lóðum nágretta. Staðsetning tímabundinnar byggingar er nær lóðarmörkum og bílastæði eru ekki í samræmi við fyrri kynningar á áformum.

Svar

Deiliskipulagsbreytingarnar eru gerðar til að geta byggt upp á ný á lóðinni með varanlegri lausn fyrir leikskólann og til að geta endurheimt bílastæði á lóð sem eru nú með tímabundinni lausn. Tímabundin lausn gengur út frá því að nýta bílastæði í göturými í nágrenni leikskólans á meðan húsið er í notkun, en það er þónokkuð af bílastæðum í nánd við leikskólann við Laugarásveg, Langholtsveg og Dyngjuveg. Eftir endurreisn leikskólans í nýju húsnæði endurheimtast bílastæði í samræmi við upplegg deiliskipulags og samgöngumats.

Byggingaruppdráttir eru í samræmi við gildandi deiliskipulag og gera ráð fyrir stæðum fyrir leikskólann við Langholtsveg þar sem ekki var hægt að setja stæði við Laugarásveg. Lagt er til að merkja stæði betur og ábendingum komið áleiðis þess eðlis. Umferðarbrot eru ekki skipulagslegs eðlis og ekki tekið á þeim hér.





2. Ath. Lára Óskarsdóttir

Tímabundin bygging og bílastæðamál

Tímabundin bygging við veldur umferðaröngþveiti í kringum leikskóla og bílum er lagt í göturými og fyrir innkeyrslum nágretta. Gagnrýnt er að bílum sé lagt við hjólastíg.

Svar

Vísað er í svör hér að framan til Oddgeirs vegna umferðar og bílastæða.

Merkingar fyrir hjólréiðamenn í götu eru hjólavísar og er gatan ætluð til blandaðrar umferðar hjólandi og akandi. Því er ekki um að ræða eiginlegan hjólréiðastíg, heldur merkingar til að minna á rétt hjólandi vegfarenda. Heimilt er að leggja beggja vegna í götu samkvæmt merkingum en ekki er tekið á umferðarbrotum í skipulagi.

Heimilisfang leikskóla

Gagnrýnt er að leikskóli sé með staðfang að Dyngjuvegi en aðkomu frá Laugarásvegi.

Svar

Lóð liggur að þremur götum en þrátt fyrir að staðfang og lóðarheiti sé að Dyngjuvegi 18 takmarkar það ekki aðkomu við það. Þegar nýr leikskóli verður risin munu helstu bílastæði lóðar vera við Laugarásveg þar sem tímabundið hús stendur nú og mun umferð vonandi léttast við endurheimt þeirra en að auki eru einnig 6 stæði við Dyngjuveg innan lóðar.

Stækkun leikskóla og bílastæðapörf

Bílastæðapörf leikskólans er talin meiri en gert er ráð fyrir í deiliskipulagi og ekki tækt að lagt sé í götu fyrir starfsemi leikskólans.

Svar

Samgöngumat fyrir leikskólann gerir ráð fyrir 34 stæðum en deiliskipulag gerir ráð fyrir 38 stæðum. Samgöngumatið er gert í samkvæmt upplagi bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar og í samráði við skrifstofu samgangna og borgarhönnunar og er deiliskipulag í samræmi við það.

Bílastæðapörf ætti því að jafnaði að vera leyst innan lóðar leikskólans og ekki er gert ráð fyrir að starfssemi nýti sér bílastæðin í göturými eftir að nýr leikskóli tekur til starfa og tímabundin bygging hverfur frá.

Niðurstaða

- Lagt er til að Sundin – Deiliskipulag, Breyting á deiliskipulagi vegna Dyngjuveggar 18 / Leikskólinn Sunnuás dags. 8. apríl 2026 verði samþykkt.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Ágúst Skorri Sigurðsson

verkefnastjóri



Reykjavík