

**From:** [Mínar síður - Reykjavíkurborg](#)  
**To:** [USK Skipulag](#)  
**Subject:** Ný umsókn - Fyrirspurn eða umsókn til skipulagsfulltrúa  
**Date:** mánudagur, 28. ágúst 2023 10:23:58  
**Attachments:** [2023.06.09 HVSK Breiðhólts-Seljahv. - Breyting Ái skipul.v.fÁÍranl.bygg.eininga.pdf](#)  
[Utfyllt umsokn - PDF.pdf](#)

---



# Fyrirspurn eða umsókn til skipulagsfulltrúa



## Almennar upplýsingar

Nafn umsækjanda: **Hornsteinar arkitektar**

Kennitala umsækjanda: **4704982699**

Heimilisfang umsækjanda: **Ingólfsstræti 5**

Póstnúmer umsækjanda: **102**

Símanúmer umsækjanda: **8957177**

Netfang umsækjanda: [REDACTED]

Er um fjöleignarhús að ræða?: **Nei**

Nafn forsvarsmanns:

Netfang forsvarsmanns:

Veldu annað hvort: **Umsókn til skipulagsfulltrúa**

Umsækjandi er: **Í umboði eiganda**

Umboð frá eiganda:



**Greiðandi**

Nafn greiðanda: **Reykjavíkurborg eignasjóður**

Kennitala greiðanda: **5704800149**

Netfang greiðanda: [REDACTED]



**Svæði og deiliskipulag**

Heimilisfang / lóðaheiti: **Öldusel 17**

Umsækjandi: **Hefur kynnt sér gildandi deiliskipulag**



**Erindið**

Erindið fjallar um:

Ef annað, þá hvað?:

Stutt lýsing á erindi: **Breyting á hverfaskipulagi við Ölduselskóla vegna bráðabirgðaaðstöðu við Seljakot.**

Hefur verið haft samband við veitufyrirtæki?: **Já**

Hvaða veitufyrirtæki?: **Veitur**



**Fylgigögn**

Uppdrættir: **2023.06.09 HVSK Breiðholts-Seljahv. - Breyting á skipul.v.færanl.bygg.eininga.pdf**

Bréf til umsækjanda/hönnuðar:

Greinagerð:

Umsögn Minjastofnunar Íslands:

Mæliblað:

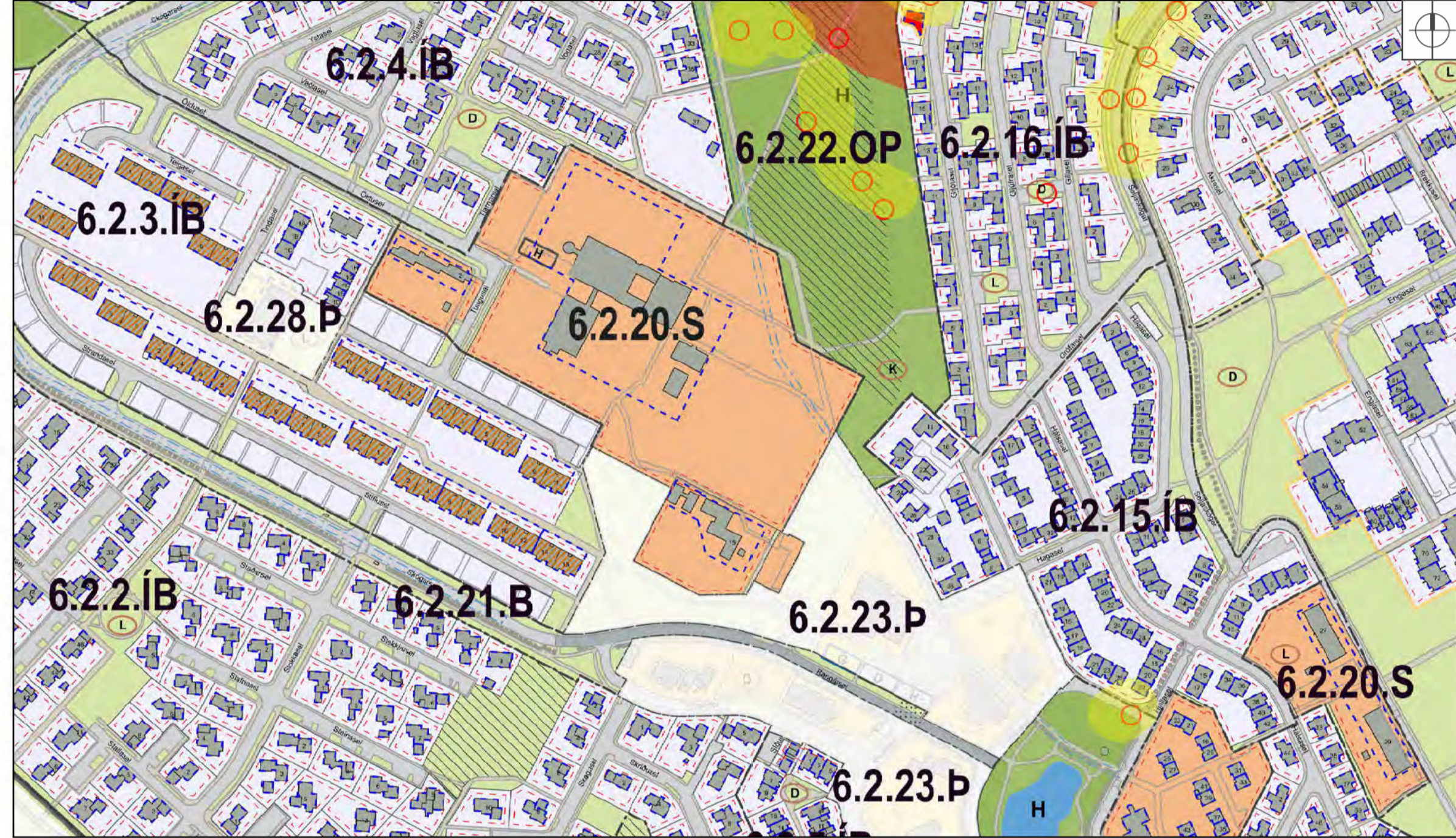
Hæðarblað:

Loftmynd:

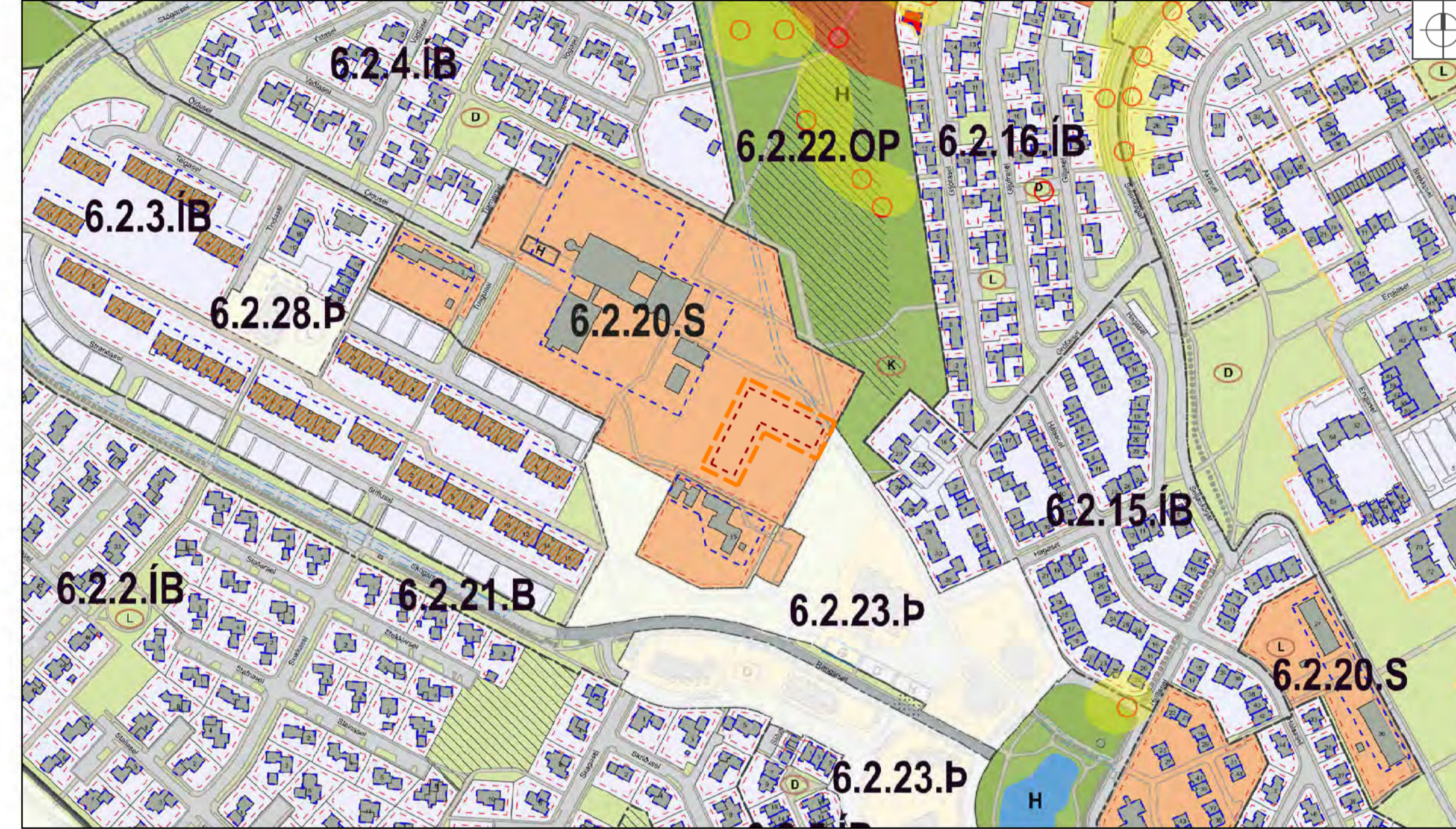
Önnur gögn:

# HVERFISSKIPULAG BREIÐHOLTS, SELJAHVERFI

## BREYTING VEGNA STAÐSETNINGU FÆRANLEGRA BYGGINGAEININGA



HLUTI AF GILDANDI HVERFISSKIPULAGI  
Í gildi er "Hverfisskipulag Breiðholt, Seljahverfi" sem staðfest var 09.12.2021 og tók það formlega gildi 4. maí 2022 með birtingu auglýsingar í B-dæld Stjórnartíðna.  
sjá <https://skipulag.reykjavik.is/hverfisskipulag/breiðholt/>



TILLAGA AÐ BREYTINGU Á HVERFISSKIPULAGI

- SKÝRINGAR
- MÖRK HVERFISSKIPULAGSBREYTINGA
  - TÍMABUNDINN BYGGINGARREITUR

### ADALSKIPULAG REYKJAVÍKUR 2040

Samkvæmt Adalskipulagi Reykjavíkur 2040 (AR2040), er svæðið sem um ræðir skilgreint sem **samfélagsþjónusta** (reitir S37 Ölduselsskóli, 2,87 ha að stærð).

AR2040 segir um **samfélagsþjónustu** (merkt S15-S60):

„Grunnskólar og önnur samfélagsþjónusta. Svæði fyrir grunnskóla, leikskóla og öðra samfélagsþjónustu sbr. skilgreining skipulagsreglugerðar (gr. 6.2.d), sem einkum þjónar viðkomandi hverfi. Nánari stefna um landnotkun, starfssemi og þéttleika á viðkomandi svæðum er ákveðin í hverfis- og/eda deiliskipulagi. Við ákvarðanir um þéttleika verði almennt tekið mið af yfirbragði nærliggjandi byggðar.“

### HVERFISSKIPULAG REYKJAVÍKUR – BREIÐHOLT/SELJAHVERFI

Svæðið sem hér er tekið til skoðunar heyrir undir skilmálaeiningu **6.2.20S** skv. samþykktu hverfisskipulagi borgarhluta Breiðholt (Seljahverfi) og er skilgreint sem **samfélagsþjónusta (S)**.

Skilmálaeiningin skiptist í fjögur svæði:

- (1) lóðir **Ölduselsskóla** og **leikskólanna Seljakots og Seljaborgar** (sem hér er til skoðunar);
- (2) lóðir leikskólans **Hálsaskógar**;
- (3) lóð Seljakóla og hjúkrunarheimilisins **Seljahliðar**;
- (4) lóðir leikskólans **Jöklaborgar** og húsnæðis fatlaðra við **Jöklaasel**.

### Viðbótarbyggingaheimildir á svæði 1

Ölduselsskóli (Öldusel 17) – heimild fyrir allt að 2000m<sup>2</sup> viðbyggingu á aðalbyggingarreit Seljakot leikskóli (Rangársel 15) – heimild fyrir allt að stækkun á aðalbyggingarreit Seljaborg (Tungusel 2) – heimild fyrir allt að 200m<sup>2</sup> stækkun á aðalbyggingarreit

### Færanlegar kennslustofur – heimilað byggingarmagn á svæði 1

Ölduselsskóli (Öldusel 17) – heimilað byggingarmagna 500m<sup>2</sup>  
Seljakot leikskóli (Rangársel 15) – heimilað byggingarmagna 220m<sup>2</sup>  
Seljaborg (Tungusel 2) – heimilað byggingarmagna 220m<sup>2</sup>

### FORSENDUR BREYTINGA

Aukin þörf er á leikskólaplássá í borginni, m.a. vegna mygluskemmda, lengri bíðlista og íbúafjölgunar.

- Koma þarf fyrir 10 deilda leikskóláhúsnæði í tímabundnum byggingareiningum á lóð 1, sbr. skilmálaeiningu hverfisskipulags 6.2.20S.
- Stækka þarf leikskólann **Seljakot** - m.a. vegna íbúafjölgunar í hverfinu -, en einnig þarf Seljakot að geta tekið við leikskólabörnum úr öðrum leikskólum, t.d. frá **Seljaborg** (núv. leikskóli, einnig á svæði 1), en þar er húsnæði ekki talið henta lengur undir leikskólastarfssemi.
- Forsendur kalla á breytingu á gildandi hverfisskipulagi.

### MEGINMARKMIÐ

Hér er um tímabundið úrræði að ræða í ákveðinn tíma. Markmið skipulagsbreytingarinnar er að skilgreina byggingarreit færanlegar byggingareiningar til að koma til móts við þær þarfr sem skapast hafa og þar með:

- Tryggja áframhaldandi og hnökralaust leikskólastarf.
- Tryggja velferð, öryggi og lýðheilsu leikskólabarna og starfsmanna.

### BREYTING Á HVERFISSKIPULAGI

Breytingin fellst í því að skilgreina byggingarreit fyrir tímabundnar færanlegar byggingareiningar, hentugar fyrir 10 deilda leikskólastarfssemi.

- Gert er ráð fyrir einum tímabundnum byggingarreit; um 1.700m<sup>2</sup> að stærð. Byggingarreiturinn er staðsettur á austurhluta lóðar Ölduselsskóla. Þessi hluti lóðarinnar er ákjósanlegur; grasi vaxinn og flatlent og því afar hagkvæmur kostur. Fórmarkostnaður landnotkunar er metinn hverfandi.
- Byggingareiningarnar skulu vera samsettar, færanlegar og einnar hæðar (hæð allt að 5.5m), þakform er frjálst.
- Núv. bílastæðum við leikskólann Seljakot verður fjölgað um min. 10 stæði og bílastæði við Seljakirkju verða samnytt starfssemi leikskólans (leyfi hefur þegar verið veitt af hálfu kirkjunnar).

Sjá nánar skýringarmynd.

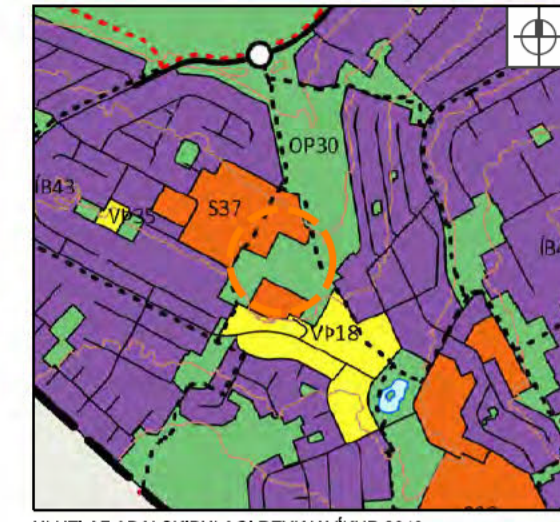


NÚVERANDI ÁSTAND - SKÝRINGARMYND



TILLAGA AÐ BREYTINGU - SKÝRINGARMYND

- SKÝRINGAR
- MÖRK HVERFISSKIPULAGSBREYTINGA
  - TÍMABUNDINN BYGGINGARREITUR
  - LÓÐAMÖRK
  - HÆDALINUR
  - NÝ BÍLASTÆÐI
  - BÍLASTÆÐI SELJAKIRKJU sem verða nýtt af nýja leikskólunum



Hverfisskipulagsbreyting þessi, sem hefur fengið meðferð í samræmi við ákvæði 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr.123/2010 var samþykkt í

þann \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_\_

Tillagan var grenndarkynt frá \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_\_ með athugasemdafrest til \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_\_

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-dæld Stjórnartíðna þann \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_\_

Dags: 26.maí 2023  
Mkv: 1:3000 (a1)

**hornsteinar**  
arkitektar ehf

vinnustofa Ingólfsstræti 5, 101 reykjavík  
sími: 511 7011  
netfang: hornsteinar@hornsteinar.is



Umhverfis- og skipulagssvið  
Höfðatorg - Borgartúni 12-14  
105 Reykjavík

***Bókanir íbúaráðsfulltrúa í Breiðholti - auglýsing á tillögu að breytingu á hverfisskipulagi Breiðholts, hverfi 6.2 Seljahverfi, vegna lóðarinnar nr. 17 við Öldusel, Ölduselsskóli.***

Á fundi íbúaráðs Breiðholts 8. nóvember 2023, var lagt fram bréf umhverfis- og skipulagssviðs, dags. 17. október 2023, vegna auglýsingar á tillögu að breytingu á hverfisskipulagi Breiðholts, hverfi 6.2 Seljahverfi, vegna lóðarinnar nr. 17 við Öldusel, Ölduselsskóli, sbr. 4. liður fundargerðar sama dag.

Fulltrúi foreldrafélaga og slembivalinn fulltrúi leggja fram svohljóðandi bókun:

Fulltrúi foreldrasamfélagsins lýsir yfir óánægju með breytingu á hverfisskipulagi Breiðholts vegna lóðar nr. 17 við Öldusel, sem hefur verið valin fyrir stækkun leikskólans Seljakots undir formerkjum Ævintýraborgarinnar. Enn og aftur er verið að ganga á græn svæði í hjarta Seljahverfis og heppilegra hefði verið að velja annan stað fyrir Ævintýraborgina. Umrætt svæði er mikilvægt útivistarsvæði íbúa og er hluti af Seljadalnum, svæðið er mikið nýtt af íbúum sem og leik- og grunnskólum hverfisins. Á svæðinu eru leiktæki m.a.- aparóla sem er mikið notuð og einnig er svæðið hluti af frísbíggjufelli sem er mjög vinsæll. Breytingin er metin sem óveruleg breyting í samræmi við ákvæði 2. Mgr. 43 gr en ekki verulega skv. 1. mgr .skipulagslaga nr123/210.

Fulltrúi Sjálfstæðisflokks leggur fram svohljóðandi bókun:

Fulltrúi Sjálfstæðisflokksins telur ástæðu til að kanna betur kosti og galla fyrirbyggjandi tillögu að breytingu á hverfisskipulagi Breiðholts, hverfi 6.2 Seljahverfi, vegna lóðarinnar nr. 17 við Öldusel, Ölduselsskóli. Ástæða er til að þakka fulltrúa foreldrafélagsins í íbúaráði Breiðholts fyrir sínar ábendingar um efnið.

Þessu er hér með komið á framfæri.

Virðingarfyllst,  
Heimir Snær Guðmundsson  
*Miðlæg stjórnýsla*  
*Mannréttinda- og lýðræðisskrifstofa*  
Starfsmaður íbúaráða Reykjavíkurborgar

**Vegna:** Máls nr. 0705/2023, Breiðholt, hverfi 6.2 Seljahverfi - Öldusel 17 (Kynning tillögu)

**Athugasemd:** Í stað þess að taka leiksvæði og leiktæki af börnunum í Ölduslesskóla/börnunum í hverfinu og breyta skóla leiksvæðinu í byggingarsvæði um óákveðinn tíma. Hvernig væri að breita Tindaseli 3 (Gamla Bónus) í tímabundinn leikskóla á meðan Seljaborg og Seljakot eru uppfærðir/lagaðir/endurbyggðir. Það væri enn hægt að nýta leikvöllinn við Seljaborg fyrir krakkana sem færu í Tindasel. Það er hægt að nýta bílastæðin við Tindasel fyrir starfsfólk og foreldra að fara með börnin á leikskólann og sækja börnin á leikskólann. Ef þetta er framkvæmt svona þá eru bílastæðin beint fyrir framan leikskólann en með skipulagri lóð á Ölduseli 17 þá er það talsverð ganga með lítil börn í öllum veðrum á tiltölulega opnu svæði (lítið skjól fyrir veðri og vindum) og í brekku.

**Höfundur:** Þórður Eydal Magnússon/ [REDACTED]

**Sent inn þann:** 27.11.2023

Mál nr. 0705/2023 í Skipulagsgátt

**Vegna:** Máls nr. 0705/2023, Breiðholt, hverfi 6.2 Seljahverfi - Öldusel 17 (Kynning tillögu)

**Athugasemd:** Ég styð athugasemd Þórðar Eydal. Aparólan er mikið notuð og synd að missa hana. Betra aðgengi í húsinu þar sem Bónus var.

**Höfundur:** Benedikt Jóhannsson [REDACTED]

**Sent inn þann:** 27.11.2023

**Vegna:** Máls nr. 0705/2023, Breiðholt, hverfi 6.2 Seljahverfi - Öldusel 17 (Kynning tillögu)

**Athugasemd:** Ég styð athugasemd Þórðar. Þetta græna svæði með aparóla og frisbee golf bollur er notað af fólki á öllum aldri og til bóta fyrir hverfið. "Gamla bonus" húsið er lítið nýtt, það er búið að brjóta flestar rúður að baki til og glerbrot og sóðaskapur þar. Það væri frábært ef það væri hægt að nýta það hús betur.

**Höfundur:** Matja Dise Michaelsen Steen [REDACTED]

**Sent inn þann:** 27.11.2023



Mál nr. 0705/2023 í Skipulagsgátt

**Vegna:** Máls nr. 0705/2023, Breiðholt, hverfi 6.2 Seljahverfi - Öldusel 17 (Kynning tillögu)

**Athugasemd:** Ég styð umsögn Þórðar. Finnst fráleitt að eyðileggja þetta skemmtilega og mikið notaða leiksvæði.

**Höfundur:** Kristín Emilía Daníelsdóttir [REDACTED]

**Sent inn þann:** 27.11.2023

**Vegna:** Máls nr. 0705/2023, Breiðholt, hverfi 6.2 Seljahverfi - Öldusel 17 (Kynning tillögu)

**Athugasemd:** Það væri mikill missir af græna svæðinu sem um ræðir. Aparóla, frísbívöllur og stórt grænt svæði sem mikið er notað af börnum og fjölskyldum í hverfinu. Grænt slétt svæði sem fjölskylda mín og fleiri nota fyrir leiki, nestisferðir og aðra útiveru. Það eru ekki mörg önnur svona opin slétt græn svæði sem henta fyrir frjálsan leik, hlaup og gleði. Hvar á svo að vera bílastæði fyrir umræddan leikskóla? Gamla Bónus Tindaseli væri betri kostur og ekki verið að skerða með því grænt svæði sem er í mikilli notkun.

**Höfundur:** Jóhanna Rós N Guðmundsdóttir

**Sent inn þann:** 27.11.2023

Mál nr. 0705/2023 í Skipulagsgátt

**Vegna:** Máls nr. 0705/2023, Breiðholt, hverfi 6.2 Seljahverfi - Öldusel 17 (Kynning tillögu)

**Athugasemd:** Of lítið af grænum svæðum í hverfinu og þrír aðrir leikskólar á nær sama reitnum. Algjörlega mótfallin þessari hugmynd..væri nær að koma þessum færanlega leikskóla fyrir þar sem sandhóllinn er við álfabakka og skógarsel. Þetta er mikið leiksbæði barna í hverfinu og ömurlegt ef ganga á en frekar á svæðið í dalnum.

**Höfundur:** Helga Vala Árnadóttir [REDACTED]

**Sent inn þann:** 27.11.2023

Mál nr. 0705/2023 í Skipulagsgátt

**Vegna:** Máls nr. 0705/2023, Breiðholt, hverfi 6.2 Seljahverfi - Öldusel 17 (Kynning tillögu)

**Athugasemd:** Það er fráleitt að byggja á þessu svæði, mikið notað svæði af ungum sem öldruðum, í guðana bænnum látið Seljahverfið í friði

**Höfundur:** Óli Þór Harðarson [REDACTED]

**Sent inn þann:** 27.11.2023

**Vegna:** Máls nr. 0705/2023, Breiðholt, hverfi 6.2 Seljahverfi - Öldusel 17 (Kynning tillögu)

**Athugasemd:** Ég tek undir fyrri mötmæli um að byggja þennan "tímabundna" leikskóla við hliðina á sundlauginni í Ölduselsskóla. Þar er nú aparóla, leiktæki, partur af frispígolfvelli og opið svæði fyrir börnin. Um að gera að nýta frekar svæðið við Tindaseli 3 (Gamla Bónus) í þetta verkefni. Það svæði er í niðurníslu á meðan svæðið í kringum Ölduselsskóla er vel gróið, fallegt og vel notað af íbúum hverfisins. Með því að nýta svæðið við Tindasel 3 þá er hægt að slá tvær flugur í einu höggi með því að fegra umhverfið og koma nýrri fjölskylduvænni starfsemi í gagn. Þar er einnig möguleiki á að nýta leikvöllinn við Seljaborg sem útisvæði. Ef Tindasel 3 er notað væri það líklega fljótlegri og þar með ódýrari lausn fyrir borgina.

**Höfundur:** Berglind Ýr Ólafsdóttir

**Sent inn þann:** 27.11.2023

Mál nr. 0705/2023 í Skipulagsgátt

**Vegna:** Máls nr. 0705/2023, Breiðholt, hverfi 6.2 Seljahverfi - Öldusel 17 (Kynning tillögu)

**Athugasemd:** Styð tillögu Þórðar, alveg agalegt að taka útisvæði sem er mikið nýtt af börnum og unglingum

**Höfundur:** Jóhannes Hróbjartsson [REDACTED]

**Sent inn þann:** 27.11.2023

Mál nr. 0705/2023 í Skipulagsgátt

**Vegna:** Máls nr. 0705/2023, Breiðholt, hverfi 6.2 Seljahverfi - Öldusel 17 (Kynning tillögu)

**Athugasemd:** Ég styð athugasemd Þórðar Eydal. Mikill missir af græna svæðinu við Sundlaugina. Mikið notað svæði fyrir frísbíggolf, aparóluna og margt fleira.

**Höfundur:** Guðrún Jónína Sigurpálsdóttir [REDACTED]

**Sent inn þann:** 27.11.2023

Mál nr. 0705/2023 í Skipulagsgátt

**Vegna:** Máls nr. 0705/2023, Breiðholt, hverfi 6.2 Seljahverfi - Öldusel 17 (Kynning tillögu)

**Athugasemd:** Styð umsögn Þórðar heilshugar og algjörlega mótfallinn því að það eigi að fórna þessu græna svæði, sem hefur verið frábært og mikið nýtt leiksvæði frá því að ég man eftir mér í Seljahverfi. Aðrar lausnir hljóta að finnast, t.d. nýta Tindasel eða önnur húsnæði miðsvæðis í hverfinu.

**Höfundur:** Bjarni Hallgrímur Bjarnason [REDACTED]

**Sent inn þann:** 27.11.2023



Mál nr. 0705/2023 í Skipulagsgátt

**Vegna:** Máls nr. 0705/2023, Breiðholt, hverfi 6.2 Seljahverfi - Öldusel 17 (Kynning tillögu)

**Athugasemd:** Það væri betra að hafa leikskólan þar sem gamli Bónus var.

**Höfundur:** Pamela Maria Liszewska

**Sent inn þann:** 28.11.2023

**Vegna:** Máls nr. 0705/2023, Breiðholt, hverfi 6.2 Seljahverfi - Öldusel 17 (Kynning tillögu)

**Athugasemd:** Ég var í Ölduselsskóla fyrir stuttu og það var frábært að hafa þetta græna svæði til að leika, svo er líka gaman að fara þar í dag með börnum og vinum. Þetta útisvæði er mjög vinsælt og held flestir í Seljahverfinu væru svektir með þetta. Þessi Bónus búð hefur verið svona síðan ég man eftir, það væri svo gaman að sjá hana gerða upp og plássíð nýtt á skynsamlegan hátt. Þetta er frábær tilaga hjá honum Þórði og ég vona að þeir sem taka ákvörðun taki mark á henni. Allir sem búa þarna nálægt myndu vilja sjá Bónus búðina uppgerða en flestir myndu ekki vilja missa þetta græna svæði hjá Ölduselsskóla.

**Höfundur:** Helgi Hrafn Bergmann [REDACTED]

**Sent inn þann:** 28.11.2023

Mál nr. 0705/2023 í Skipulagsgátt

**Vegna:** Máls nr. 0705/2023, Breiðholt, hverfi 6.2 Seljahverfi - Öldusel 17 (Kynning tillögu)

**Athugasemd:** Það væri sorglegt að taka þetta svæði frá krökkunum, þarna leika sér margir krakkar og það má ekki taka þetta frá þeim. Eina svæðið án mikilla tækja, sem er gott fyrir frjálsan leik sem er líka mjög nauðsynlegt að hafa.

**Höfundur:** Hjördís Kristjánsdóttir/

**Sent inn þann:** 28.11.2023

Mál nr. 0705/2023 í Skipulagsgátt

**Vegna:** Máls nr. 0705/2023, Breiðholt, hverfi 6.2 Seljahverfi - Öldusel 17 (Kynning tillögu)

**Athugasemd:** Það væri öllu frekar betra ef Tindasel 3 væri nýttur undir leikskólann. Það er tímabært að gera það svæði upp. Svæðið sem lagt er til að nota tel ég vera mikinn missi fyrir hverfið að sjá fara.

**Höfundur:** Sigurþór Maggi Snorrason [REDACTED]

**Sent inn þann:** 28.11.2023

**Vegna:** Máls nr. 0705/2023, Breiðholt, hverfi 6.2 Seljahverfi - Öldusel 17 (Kynning tillögu)

**Athugasemd:** Ég styð athugasemd Þórðar Eydal. Það er fráleitt að taka þetta græna svæði af íbúum og börnum hverfisins. Algjörlega fráleitt og lýti að hafa einhverja færanlega gáma á þessu svæði. Það verður að finna einhverja aðra lausn og lausnin hans Þórðar hljómar mun betur. Það er hugsanavilla að segja að þetta sé besta lausnin fyrir þetta svæði. Það þarf að endurskipuleggja þetta upp á nýtt. Það er mjög sorglegt að borgin sé að leggja til að taka þetta græna svæði og leiksvæði í burtu fyrir færanlegan leikskóla þegar það er tómt hús á svæðinu sem væri hægt að nýta. Það væri fljótlegri, auðveldari og þægilegri lausn fyrir borgina að nýta Tindasel 3 í þetta verkefni.

**Höfundur:** Thelma Rós Halldórsdóttir [REDACTED]

**Sent inn þann:** 28.11.2023

Mál nr. 0705/2023 í Skipulagsgátt

**Vegna:** Máls nr. 0705/2023, Breiðholt, hverfi 6.2 Seljahverfi - Öldusel 17 (Kynning tillögu)

**Athugasemd:** Ég styð athugasemd Þórðar Eydal. Það væri stórslys að taka þetta græna svæði af íbúum og börnum hverfisins. Þá væri og fljótlegri, auðveldari og þægilegri lausn fyrir borgina að nýta Tindasel 3 í þetta verkefni.

**Höfundur:** Valgeir Sigurðsson [REDACTED]

**Sent inn þann:** 28.11.2023

Mál nr. 0705/2023 í Skipulagsgátt

**Vegna:** Máls nr. 0705/2023, Breiðholt, hverfi 6.2 Seljahverfi - Öldusel 17 (Kynning tillögu)

**Athugasemd:** Ég styð ummæli Þórðar 100% um að nýta frekar svæði þar sem fyrir er bygging sem ekki er í notkun, sem myndi í leiðinni fríkka þá lóð og leysa þetta vandamál. Alls ekki taka græna svæðið undir enn eina bygginguna

**Höfundur:** Guðlaug Ósk Pétursdóttir [REDACTED]

**Sent inn þann:** 28.11.2023



Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar  
Borgartún 12-14  
105 Reykjavík

Reykjavík, 28.nóvember 2023

**Efni: Umsögn Veitna vegna breytinga á hverfisskipulagi Seljahverfis, hverfi 6.2 – Öldusel 17**  
Mál 705/2023

Veitur hafa rýnt breytingu á hverfisskipulagi Seljahverfis, hverfi 6.2 - Öldusel 17. Í breytingunni sem lögð er til felst að skilgreina byggingarreit á lóð fyrir tímabundnar færanlegar byggingareiningar, hentugar fyrir 10 deilda leikskólastarfsemi.

Veitur hafa kynnt sér tillöguna og benda á að nýr byggingarreitur er staðsettur við tvær stórar fráveitulagnirnar Veitna. Lagnirnar liggja í kvöð í á lóð Ölduselsskóla og leggja Veitur til að byggingarreitur verði staðsettur þannig að hann komi ekki til með að hafa áhrif á lagnirnar.

Veitur benda einnig á að byggingarreiturinn er staðsettur þar sem heimlögn vatns fyrir sundlaug sem er í eigu lóðarhafa liggur.

Veitur minna á að fyrir hverja lóð er gert er ráð fyrir einni heimlögn. Ef lóðarhafi hyggst sækja um fleiri heimlagnir þá þarf það að vera gert tímanlega og í samráði við Veitur. Í framhaldi af því benda Veitur reglur um tæknilega tengiskilmála og staðsetningu inntaksrýma <https://www.veitur.is/skilmalar-heimlagna>

Veitur óska eftir góðu samráði og gera ekki frekari athugasemdir við tillöguna.

Virðingarfyllst,  
f.h. Veitna

Helga Rún Guðmundsdóttir



**Vegna:** Máls nr. 0705/2023, Breiðholt, hverfi 6.2 Seljahverfi - Öldusel 17 (Kynning tillögu)

**Athugasemd:** Ég stíð athugasemd Þórðar. Endilega nýta gamla bónus í eitthvað. Það er allt of lítið af grænum opnum svæðum fyrir krakkana og væri algjör synd að taka þetta litla sem er til staðr. Það er nú þegar búið að taka hluta af brekkunni sem er hjá Tunguseli sem er mikill missir. Krakkar geta ekki lengur rent sér niður brekkuna á sleðum. Krakkar þurfa meiri náttúru og minni steipu :)

**Höfundur:** Ísold Vala Þorsteinsdóttir/

**Sent inn þann:** 28.11.2023

**Vegna:** Máls nr. 0705/2023, Breiðholt, hverfi 6.2 Seljahverfi - Öldusel 17 (Kynning tillögu)

**Athugasemd:** Íbúar Ystasels 30, lýsa yfir óánægju með breytingu á hverfisSKIPULAGI Breiðholts vegna lóðar nr. 17 við Öldusel, sem hefur verið valin fyrir stækkun leikskólans Seljakots undir formerkjum Ævintýraborgarinnar. Enn og aftur er verið að ganga á græn svæði í hjarta Seljahverfis og heppilegra hefði verið að velja annan stað fyrir Ævintýraborgina. Svæðið er mikilvægt útivistarsvæði íbúa og er hluti af Seljadalnum, það er mikið nýtt af íbúum sem og leik- og grunnskólum hverfisins. Þar eru leiktæki, m.a. aparóla sem er mikið notuð og einnig er svæðið hluti af frísbíggjufelli sem er mjög vinsæll. Leikskólinn sem áætlað er að reisa telst vera risastór leikskóli með 10 deildum og miklu umfangi er varðar bygginguna sjálfa, þar á meðal er áætlað að reisa 56 metra langan vegg sem snýr að næstu nágrönnum. Ég aflaði upplýsinga hjá Suðurmíðstöð og fékk uppl. að þörfin fyrir aukið leikskólapláss í Seljahv. er aðallega í efra Seljahv., en aðeins eru 7 börn á biðlista með Seljakot sem fyrsta val og 1 barn á biðlista með Seljaborg sem fyrsta val. Gert ráð fyrir að framkvæmdir við Hálsaskóg ljúki 2024 og mun þá bætast við pláss sem nemur heilum leikskóla á svæðinu sem um ræðir. Breytingin er metin sem óveruleg breyting í samræmi við ákvæði 2. Mgr. 43 gr en ekki veruleg skv. 1. mgr. skipulagslaga nr. 123/210. Við mat á því hvort breyting á deiluskipulagi teljist óveruleg skal taka mið að því hve miklu leiti tillagan viku frá notkun, nýtingarhlutfalli, útliti og formi viðkomandi svæðis. Ljóst er að breytingin á nýtingu svæðisins sé veruleg og ætti því að falla undir 1. mgr 43. gr skipulagslaga nr. 123/2010. Óskað er eftir frekari upplýsingum varðandi staðarval og fyrirhugaðar framkvæmdir: • Hver er ástæðan fyrir staðarvali? Sameining leikskólana Seljakots og Seljaborgar? Hefur verið skoðaður fýsileiki að bæta aðstöðuna á Seljaborg, t.d. með byggingu starfsmannaaðstöðu? • Hefur RVK skoðað að byggja við leikskólann Seljakot á núverandi lóð leikskólans? Ef já, hver var niðurstaða þeirrar úttektar? • Talað er um tímabundið úrræði, hver er áætluð tímallengd úrræðisins? Vísað er til tímabundins byggingarreits en samkvæmt skipulagslögum er tímabundinn byggingarreitur ekki til. • Vitnað er til íbúafjölgunar og lengri biðlista, hefur farið fram greining á því hvar í hverfinu þörfin er mest? • Áætlað að samnýta bílastæði við Seljakirkju, en kirkjan og bílastæði er innan þróunarreitsins 6.223P þar sem áætlað er að þetta byggð. Hvernig samræmist samnýting bílastæða þeirri áætlun?

**Höfundur:** Ágústa Ýr Þorbergsdóttir

**Sent inn þann:** 28.11.2023

Mál nr. 0705/2023 í Skipulagsgátt

**Vegna:** Máls nr. 0705/2023, Breiðholt, hverfi 6.2 Seljahverfi - Öldusel 17 (Kynning tillögu)

**Athugasemd:** Ég styð tillögu Þórðar og Ágústu Ýrar. Við eigum að standa vörð um grænu svæði hverfisins og þetta tiltekna svæði er mikið notað af íbúum hverfisins, bæði ungum sem öldnum. Aðkoma að þessu skóla og bílastæði verður vandamál og hægt er að finna betri staðsetningu fyrir leikskóla en þessa

**Höfundur:** Birna Björk Þorbergsdóttir [REDACTED]

**Sent inn þann:** 28.11.2023

**Vegna:** Máls nr. 0705/2023, Breiðholt, hverfi 6.2 Seljahverfi - Öldusel 17 (Kynning tillögu)

**Athugasemd:** Tek undir með Þórði og öllum þeim sem einnig hafa gert það. Svæðið er þegar mikið notað sem úti og leiksvæði og myndi framkvæmdin eyðileggja það. Breytingin er talin óveruleg en ef skipulagsmál/reglur eiga að vera til að vernda hagsmuni umhverfis og íbúa er augljóst að setja ný hús á grænt leiksvæði er veruleg breyting. Eftirfarandi á við að öllu leyti: “ Við mat á því hvort breyting á deiluskipulagi teljist óveruleg skal taka mið að því hve miklu leiti tillagan vîkur frá notkun, nýtingarhlutfalli, útliti og formi viðkomandi svæðis. Ljóst er að breytingin á nýtingu svæðisins sé veruleg og ætti því að falla undir 1. mgr 43. gr skipulagslaga nr. 123/210.” Mikil hætta er á að ef húsinn verða reist muni þau ekki verða fjarlægð á ný og breytingin því varanleg. Borgin verður að taka tillit til athugasemda og sýna íbúum virðingu, m.a. með virku samráði um skipulagsmál og hlusta á vilja fólksins

**Höfundur:** Guðmundur Magnús Daðason [REDACTED]

**Sent inn þann:** 28.11.2023

**Vegna:** Máls nr. 0705/2023, Breiðholt, hverfi 6.2 Seljahverfi - Öldusel 17 (Kynning tillögu)

**Athugasemd:** Enn og aftur skal ganga á græn svæði í hverfinu. Það er stefnt á þéttingu á Rangárselssvæðinu (íbúðabygging) og einnig 10 deilda leikskóli rétt fyrir neðan. Svona stór leikskóli hljómar sem meiriháttar breyting á svæðinu og alls ekki eitthvað tímabundið. Ég er sammála því sem Þórður og Ágústa segja og hvet skipulagsfulltrúa til að hlusta á hverfisbúa.

**Höfundur:** Ólöf Birna Ólafsdóttir [REDACTED]

**Sent inn þann:** 28.11.2023

# Breyting á hverfisskipulagi vegna lóðar nr. 17 við Öldusel

## Umsögn skipulagsfulltrúa við athugasemdum eftir auglýsingu

Í breytingunni sem lögð er til felst að skilgreina byggingarreit á lóð fyrir tímabundnar færanlegar byggingareiningar, hentugar fyrir 10 deilda leikskólastarfsemi, samkvæmt uppdr. Hornsteina arkitekta, dags. 26. maí 2023. Tillagan var auglýst frá 17. október 2023 til og með 28. nóvember 2023. Eftirtaldir sendu athugasemdir/umsögn: Íbúaráð Breiðholts, dags. 9. nóvember 2023, Þórður Eydal Magnússon, dags. 27. nóvember 2023, Benedikt Jóhannsson, dags. 27. nóvember 2023, Matja Dise Michaelsen Steen, dags. 27. nóvember 2023, Kristín Emilía Daníelsdóttir, dags. 27. nóvember 2023, Jóhanna Rós N. Guðmundsdóttir, dags. 27. nóvember 2023, Helga Vala Árnadóttir, dags. 27. nóvember 2023, Óli Þór Harðarson, dags. 27. nóvember 2023, Berglind Ýr Ólafsdóttir, dags. 27. nóvember 2023, Jóhannes Hróbjartsson, dags. 27. nóvember 2023, Guðrún Jónína Sigurpálsdóttir, dags. 27. nóvember 2023, Bjarni Hallgrímur Bjarnason, dags. 27. nóvember 2023, Pamela Maria Liszewska, dags. 28. nóvember 2023, Helgi Hrafn Bergmann, dags. 28. nóvember 2023, Hjördís Kristjánsdóttir, dags. 28. nóvember 2023, Sigurpór Maggi Snorrason, dags. 28. nóvember 2023, Thelma Rós Halldórsdóttir, dags. 28. nóvember 2023, Valgeir Sigurðsson, dags. 28. nóvember 2023, Guðlaug Ósk Pétursdóttir, dags. 28. nóvember 2023, Veitur, dags. 28. nóvember 2023, Ísold Vala Þorsteinsdóttir, dags. 28. nóvember 2023, Ágústa Ýr Þorbergsdóttir, dags. 28. nóvember 2023, Birna Björk Þorbergsdóttir, dags. 28. nóvember 2023, Guðmundur Magnús Daðason, dags. 28. nóvember 2023 og Ólöf Birna Ólafsdóttir, dags. 25. nóvember 2023. Erindinu var vísað til umsagnar verkefnastjóra og er nú lagt fram að nýju ásamt umsögn skipulagsfulltrúa

## Efnisinnihald athugasemda

Í 23 athugasemdum er fjallað um að verið sé að ganga á grænt svæði og/eða leiksvæði sem sé mikið notað og mikilvægt fyrir íbúa, bæði börn og eldri.

Í 13 athugasemdum er lagt til að húsnæði gömlu Bónus verslunarinnar við Tindasel 3 sé frekar tekið undir starfsemina. Sóðaskapur sé í kringum húsið og það í lítilli/engri notkun.

Í 4 athugasemdum koma fram áhyggjur og spurningar um bílastæðamál og/eða aðkomu að ævintýraborginni.

Í 4 erindum koma fram athugasemdir við að breytingin sé talin óveruleg skv. ákvæðum skipulagsslaga.

Í 3 athugasemdum koma fram efasemdir um að byggingarreiturinn og/eða ævintýraborgin verði raunverulega tímabundin á svæðinu.



Í 3 erindum eru gerðar athugasemdir við tillögu að staðsetningu ævintýraborgar eða lagt til að henni sé fundinn annar staður (þ.e. annar en lóð Ölduselsskóla eða Tindsel 3 sem fjallað er um í 13 athugasemdum).

Í 1 athugasemd er spurt spurninga um hvaða greiningar hafi verið gerðar á þörfum fyrir leikskólapláss í hverfinu og hvaða aðrar framkvæmdir á núverandi leikskólalóðum hafi verið skoðaðar.

	Leiksvæði / grænt svæði / útvist	Tindasel 3	Bílastæði/a þkoma	Óveruleg breyting	Tíma-bundið?	Staðsetning	Greining á þörfum og byggingarmöguleikum	Lagnaleiðir fráveitu og heimtaugar
Þórður Eydal	1	1	1					
Valgeir	1	1						
Thelma Rós	1	1						
Sigurþór Maggi	1	1						
Pamela		1						
Ólöf Birna	1				1	1		
Ísold Vala	1	1						
Hjördís	1							
Helgi Hrafn	1	1						
Guðmundur Magnús	1				1	1		
Guðlaug Ósk	1	1						
Ágústa Ýr	1		1		1	1	1	1
Birna Björk	1		1					
Óli Þór	1							
Matja Dise	1	1						
Kristín Emilía	1							
Jóhannes	1							
Jóhanna Rós	1	1	1					
Helga Vala	1					1		
Guðrún Jónína	1							
Bjarni Hallgrímur	1	1				1		
Berglind Ýr	1	1						
Benedikt	1	1						
Íbúaráð Breiðholts	1				1			
Veitur								1
Alls fjöldi	23	13	4		4	3	3	1
								1

## Svör við athugasemdum

### Gengið á leiksvæði eða græn svæði

Eins og áður segir koma í 23 athugasemdum fram áhyggjur af því verið sé að ganga á leiksvæði og grænt svæði og takmarka möguleika til útvistar.

### Svar:

Umrætt svæði er innan lóðamarka Ölduselsskóla. Lóðin mun enn nýtast börnum í hverfinu til leiks og útvistar þrátt fyrir að færanlegum kennslustofum sé komið fyrir. Um afturkræfa framkvæmd er að ræða þar sem þetta er eingöngu tímabundið úrræði og því hægt að



endurheimta græna svæðið. Fyrirspurn verður send á skrifstofu framkvæmda og viðhalds þar sem þeim möguleika er velt upp hvort það er hægt að færa aparólu. Nú þegar er samstarf milli skrifstofunnar og frísbíggjufélagsins um tilfærslu á frísbíggjufvellinum.

Þess má geta að í gildandi hverfisskipulagi er heimilað byggingarmagn fyrir færanlegar kennslustofur 550 m<sup>2</sup>, en breytingin gengur út á að auka við þetta byggingarmagn til þess að mæta tímabundnum þörfum.

## Tindasel 3

Í 13 athugasemdum er lagt til að Ævintýraborginni sé í staðinn komið fyrir á lóðinni nr. 3 við Tindasel. Þar sé vannýtt húsnæði sem jákvætt væri að fá starfsemi í sem þjónaði hverfinu.

### Svar:

Reykjavíkurborg er ekki lóðarhafi við Tindasel 3 og ekki eigandi húsnæðisins. Ýmis starfsemi er í húsinu sem ekki samrýmist starfi leikskóla. Það telst því ekki raunhæfur kostur að koma fyrir tímabundinni leikskólastarfsemi við Tindasel 3.

## Bílastæði og aðkoma

Í 4 athugasemdum koma fram athugasemdir við bílastæði og aðkomu að fyrirhugaðri ævintýraborg, m.a. vegna fjarlægðar bílastæða frá svæðinu og hugmyndir um samnýtingu þeirra með Seljakirkju. Einnig er spurt hvar bílastæði vegna starfseminnar verði.

### Svar:

Samnýting bílastæða er talinn heppilegur kostur þar sem eingöngu er um tímabundið úrræði og uppbygging á svæðinu ekki hafin. Bílastæðum verður fjölgað næst Seljakoti en gera má ráð fyrir að stæði við Seljakirkju sem fyrirhugað er að samnýta nýtist frekar starfsfólki ævintýraborgarinnar. Ekki er tekið undir áhyggjur af því að vegalengd frá bílastæði sé áhyggjuefni. Staðsetningu bílastæða má sjá á deiliskipulagsuppdraettinum.

## Veruleg breyting á skipulagi

Í 4 erindum koma fram athugasemdir við að breytingin sé talin óveruleg skv. ákvæðum skipulagsslaga.

### Svar:

Hverfisskipulagsbreytingin er auglýst í samræmi við 1. mgr. 43. gr., sbr. 5. mgr. 37. gr. skipulagsslaga nr. 123/2010. og telst því veruleg breyting. Þau mistök voru gerð á uppdraetti skipulagsbreytingarinnar að vísað er í vitlausa málsgrein 43. gr. skipulagsslaga þar sem er talað um grenndarkynningu. Í auglýsingu skipulagsbreytingarinnar kemur hinsvegar fram að breytingin er auglýst í samræmi við 1. mgr. 43. gr. og öll málsmeðferð hefur verið samkvæmt því. Upplýsingar á uppdraettinum verða lagfærðar áður en hverfisskipulagsbreytingin er send til staðfestingar.



**Tímalengd úrræðis**

Í 3 athugasemdum koma fram efasemdir um að fyrirhuguð ævintýraborg verði raunverulega tímabundin á svæðinu og spurt um áætlaða tímalengd. Þá er gerð athugasemd við að í skipulagslögum sé ekki til tímabundinn byggingarreitur, eins og sýndur er á uppdrætti.

**Svar:**

Tímalengd úrræðisins er í höndum skóla og frístundasviðs Reykjavíkurborgar. Skv. þeim er miðað við fyrirbyggjandi spá er þörf á þessu úrræði til ársins 2028, en fyrirvara þarf að hafa á nákvæmri tímalengd vegna óvissu um búsetuþróun svæðisins til framtíðar.

Skv. skipulagsskilmálum gildandi hverfisskipulags um aðrar byggingar á lóð, í skilmálaeiningu 6.2.20, er heimilt að koma fyrir færanlegum kennslustofum innan takmarkaðs byggingarreits á lóð Ölduselsskóla sem afmarkaður er 3m frá lóðamörkum á alla vegu. Á uppdrættinum sem fylgir hverfisskipulagsbreytingunni er merktur inn byggingareitur fyrir færanlegu kennslustofurnar sem er innan takmarkaða reits lóðarinnar. Sá reitur sem kallaður er tímabundinn byggingarreitur á uppdrættinum er því í raun óþarfur og eingöngu til að sýna staðsetningu færanlegu kennslustofanna.

**Staðsetning Ævintýraborgar**

Í 3 athugasemdum koma fram athugasemdir við staðsetningu fyrirhugaðrar ævintýraborgar, þ.e. aðrar en þær sem leggja til að úrræðinu sé komið fyrir við Tindasel 3. Spurt er hvað ráði tillögu að staðsetningu og fram koma tillögur um að ævintýraborginni sé fundinn annar staður, t.d. á svæði við Álfabakka og Skógarsel.

**Svar:**

Eins og kemur fram á deiliskipulagsuppdrættinum er þetta svæði talið ákjósanlegt þar sem þessi hluti lóðarinnar er grasi vaxinn og flatlendur. Auk þess er svæðið innan núverandi lóðamarka Ölduselsskóla og því eðlilegur staður fyrir skólafestir. Fórarkostnaður landnotkunar er metinn hverfandi, sérstaklega í ljósi þess að um er að ræða tímabundna ráðstöfun.

Reykjavíkurborg er ekki lóðarhafi svæðisins milli Álfabakka og Skógarsels og telst það því ekki vera raunhæfur kostur.

**Greining á þörfum í hverfinu**

Í einni athugasemd er spurt hvaða greiningar hafi verið gerðar á þörfum fyrir leikskólapláss í hverfinu og hvaða aðrar framkvæmdir á núverandi leikskólalóðum hafi verið skoðaðar.

**Svar:**

Eins og kemur fram í greinargerð á skipulagsuppdrættinum, þarf að stækka leikskólann Seljakot m.a. vegna íbúafjölgunar í hverfinu en einnig þarf Seljakot að geta tekið við leikskólabörnum úr öðrum leikskólum, t.d. frá Seljaborg, en þar er húsnæðið ekki talið henta lengur undir leikskólafestir.



Ævintýraborgin á að tryggja áframhaldandi og hnökralaust leikskólastarf og tryggja velferð, öryggi og lýðheilsu leikskólabarna og starfsfólks á meðan verið er að lagfæra og byggja við þær byggingar sem fyrir eru.

Eins og kemur fram í greinagerð um forsendur breytinga er verið með þessu að útvega leikskólum víðsvegar úr hverfinu húsnæði svo að leikskólastarf geti haldið áfram á meðan á betrubótum á núverandi byggingum sem stafa m.a. vegna mygluskemmda, lengri biðlista og íbúafjölgunar. Það er í höndum Skóla og frístundasviðs Reykjavíkurborgar að framkvæma frekari greiningar á hvar þörfin er mest á fleiri plássum í hverfinu. Fylgst er með biðlistum og barnafjöldaspám um alla borgina eftir hverfum og borgarhlutum og uppbyggingu forgangsraðað samkvæmt því.

## Veitur

Veitur benda á að nýr byggingarreitur er staðsettur við tvær stórar fráveitulagnir sem liggja í kvöð á lóð Ölduselsskóla. Veitur leggja til að byggingarreitur verði staðsettur þannig að hann hafi ekki áhrif á lagnirnar.

Einnig er heimlögð vatns fyrir sundlaugina þar sem byggingarreitur er. Veitur minna á að ef sækja á um fleiri heimlagnir þarf það að gerast tímanlega og óska eftir góðu samráði.

## Svar:

Leitast verður eftir að hafa gott samráð við Veitur. Þegar færanlegum kennslustofum er komið fyrir er leitast við að sem minnst jarðrask verði.

## Niðurstaða:

Flestar athugasemdir fjölluðu um að leiksvæði og grænu svæði verði fórnað fyrir byggingar. Þar sem um tímabundið úrræði er að ræða þá telst fónarkostnaður óverulegur. Svið reksturs og umhirðu innan Reykjavíkurborgar mun sjá til þess að leiksvæðið og frísbíggjufvöllurinn verði enn nothæf þrátt fyrir ævintýraborgina.

Næst flestar athugasemdir snéru að því að nýta tómt verslunarhúsnæði við Tindasel 3 sem tímabundið úrræði fyrir leikskólana. Þar er önnur starfsemi í húsinu sem samræmist ekki rekstri leikskóla en húsnæðið er ekki í eigu Reykjavíkurborgar og Reykjavíkurborg ekki lóðarhafi. Þetta telst því ekki raunhæfur kostur.

Uppdráttur verður lagfærður þar sem vitnað verður í réttan lagatexta.

Ekki er talin þörf á breytingum á tillöggunni og er lagt til að þessi breyting á hverfisskipulagi verði samþykkt.