

**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-Seliahv. - Breyting Ái skipul.v.fÁ!ranl.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: **[REDACTED]**

Netfang umsækjanda: **rs@hornsteinar.is**

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: **hronn.petursdottir@reykjavik.is**



**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:

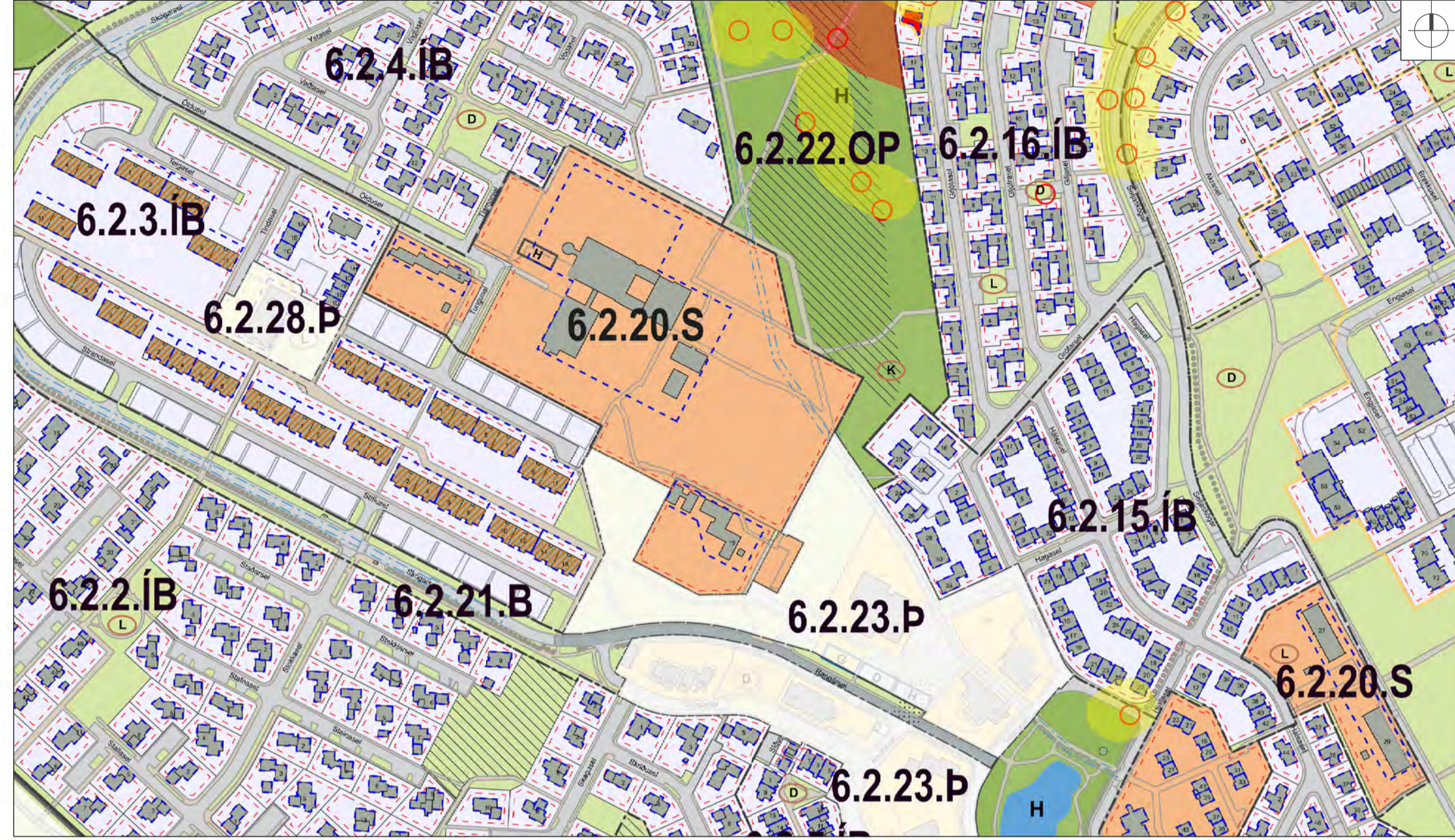
Hæðarblað:

Loftmynd:

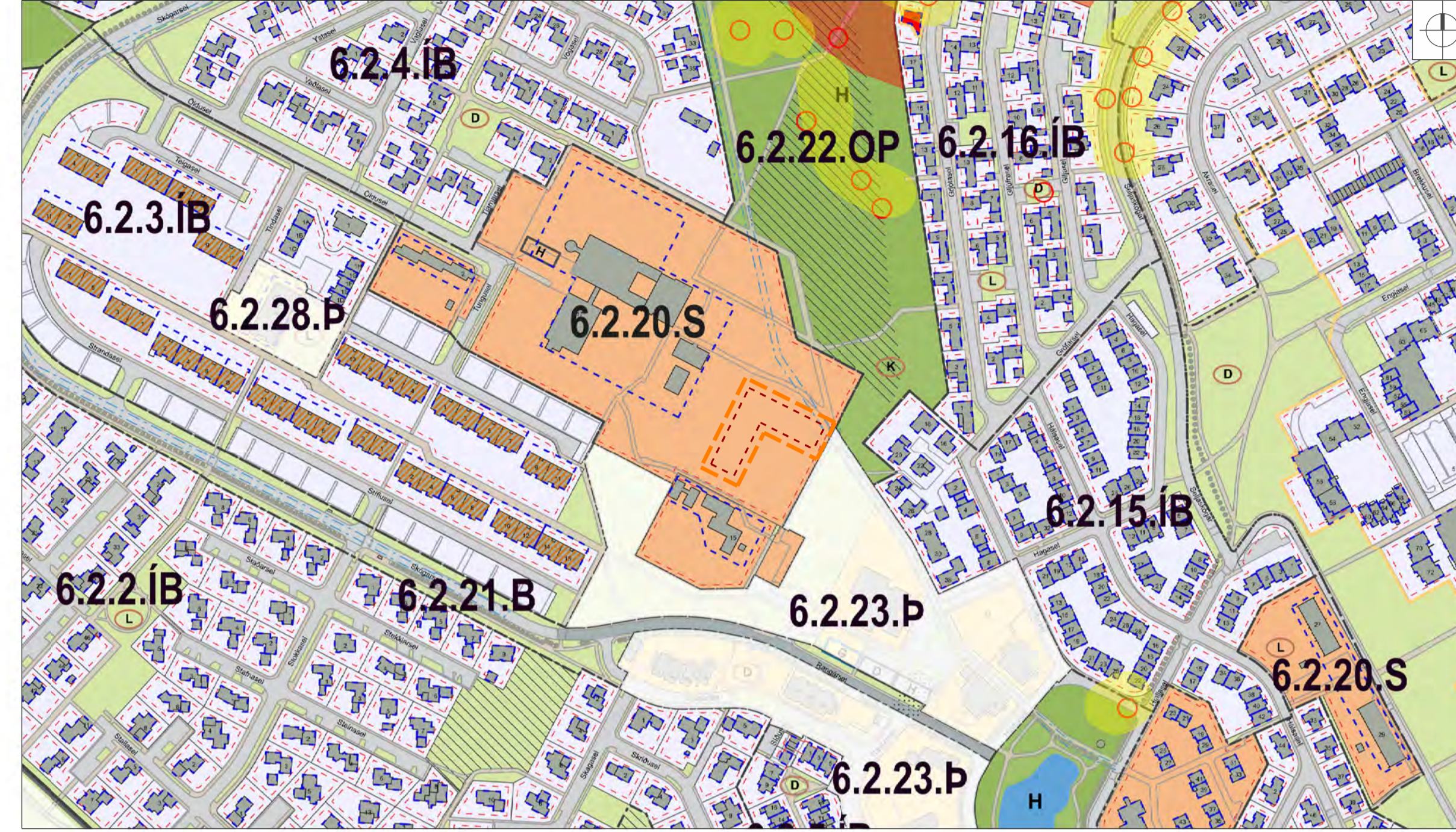
Önnur gögn:

# HVERFISSKIPULAG BREIÐHOLTS, SELJAHVERFI

## BREYTING VEGNA STAÐSETNINGU FÆRANLEGRA BYGGINGAEININGA

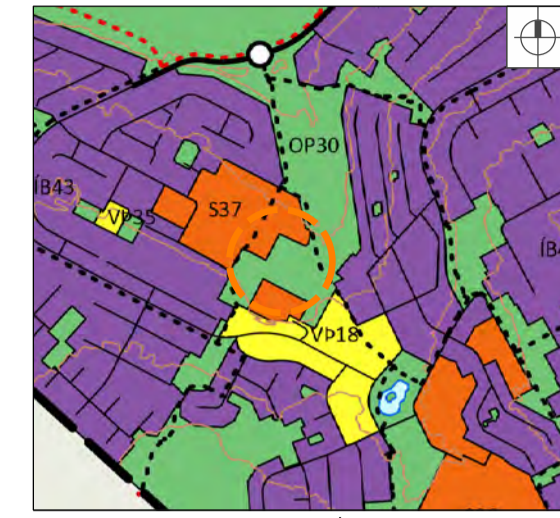


HLUTI AF GILDANDI HVERFISSKIPULAGI  
Í gildi er "Hverfisskipulag Breiðholt, Seljahverfi" sem staðfest var 09.12.2021 og tók það formlega gildi 4. maí 2022 með birtingu auglýsingar í B-deild Stjórnartíðna.  
sjá <https://skipulag.reykjavik.is/hverfisskipulag/breiðholt/>



TILLAGA AÐ BREYTINGU Á HVERFISSKIPULAGI

- SKÝRINGAR
- MÖRK HVERFISSKIPULAGSBREYTINGA
  - TÍMABUNDINN BYGGINGARREITUR



HLUTI AF AÐALSKIPULAGI REYKJAVÍKUR 2040



GILDANDI HVERFISSKIPULAG BREIÐHOLT / SELJAHVERFI

### ADALSKIPULAG REYKJAVÍKUR 2040

Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 (AR2040), er svæðið sem um ræðir skilgreint sem **samfélagsþjónusta** (reitir S37 Ölduselsskóli, 2.87 ha að stærð).

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

„Grunnskólar og önnur samfélagsþjónusta. Svæði fyrir grunnskóla, leikskóla og aðra samfélagsþjónustu sbr. skilgreining skipulagsreglugerðar (gr. 6.2.d), sem einkum þjónar viðkomandi hverfi. Nánari stefna um landnotkun, starfsemi 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 Seljaskóla og hjúkrunarheimilisins Seljahliðar;
- (4) lóðir leikskólans Jöklaborgar og húsnæðis fatlaðra við Jöklaasel.

### Víðbótarbyggingaheimildir 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

### Færnlegar 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 leikskólaplássu 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 leikskólastarfsemi.
- Forsendur kalla á breytingu á gildandi hverfisskipulagi.

### MEGINMARKMIÐ

Hér er um tímabundið úrræði að ræða í ákveðinn tíma. Markmið skipulagsbreytingarinnar er að skilgreina byggingarreit fyrir færnlegar byggingareiningar til að koma til móts við þær þarfor 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 færnlegar byggingareiningar, hentugar fyrir 10 deilda leikskólastarfsemi.

- Gert er ráð fyrir einum tímabundnum byggingarreit; um 1.700m<sup>2</sup> að stærð. Byggingarreitirinn er staðsettur á austurhluta lóðar Ölduselsskóla. Þessi hluti lóðarinnar er ákjósanlegur; grasi vaxinn og flatlent og því afar hagkvæmur kostur. Fórarkostnaður landnotkunar er metinn hverfandi.
- Byggingareiningarnar skulu vera samsettar, færnlegar 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 starfsemi 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

Dags: 26.maí 2023  
Mkv: 1:3000 (a1)

**hornsteinar**  
arkitektar ehf.

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

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 grenndarkynnt frá \_\_\_\_\_ 20\_\_  
með athugasemdafrest til \_\_\_\_\_ 20\_\_

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