



Reykjavík, 25. ágúst 2026
USK26060202

Tindasel 3 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Lögð fram fyrirspurn 101 Reykjavík fasteignasölu ehf., dags. 11. júní 2026, ásamt greinargerð, dags. 8. júní 2026, um þróun og uppbyggingu á lóð nr. 3 við Tindasel.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Deiliskipulag



Loftmynd

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 við Tindasel 3 borgarhluta 6 Breiðholti og er á skilgreindu verslunar- og þjónustusvæði. Tindasel 3 er einnig skilgreindur nærþjónustukjarni í aðalskipulagi.

Deiliskipulag: Hverfisskipulag Seljahverfis var samþykkt árið 2022 en Lóðin Tindasel 3 og aðliggjandi opið svæði austan við lóðina var skilgreint sem þróunarsvæði innan hverfisskipulags. Þróunarsvæðið er ekki hluti af hverfisskipulagi og eldra heildarskipulag Seljahverfis því enn í gildi. Heildarskipulagið var fyrst samþykkt 10. desember 1976 en hefur verið uppfært nokkrum sinnum síðan, síðast í september 1986.

Umsögn

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa til mögulegrar þróunar og uppbyggingar á lóðinni við Tindasel 3 og aðliggjandi opnu svæði, sbr. tillögur og forsendur sem settar eru fram í bréfi Kristínar Sigureyjar Sigurðardóttur, löggilts fasteignasala hjá 101 Reykjavík fasteignasölu fyrir hönd eiganda fasteignarinnar.

Skipulagsleg staða

Eins og fram hefur komið er lóðin Tindasel 3 skilgreind sem verslunar- og þjónustusvæði (VP35 – Tindasel – Verslun og þjónusta) í aðalskipulagi og aðliggjandi leiksvæði til austurs sem opið svæði (OP30 – minni opin svæði innan þéttrar byggðar). Lóðin er auk þess skilgreind sem nærþjónustukjarni í aðalskipulagi.

Í Seljahverfi eru skilgreindir tveir hverfiskjarnar og tveir nærþjónustukjarnar. Í hverfiskjörnum eru rýmri starfsemisheimildir og þeim ætlað að þjóna heilu hverfi.



Reykjavík



Nærþjónustukjarnar eru alla jafna umfangsminni en hverfiskjarnar en í kafla 5 í aðalskipulagi segir m.a. um nærþjónustukjarna:

„Minni matvöruverslanir, bakarí, fiskbúðir og annað til daglegra þarfa innan hverfa. Íbúðir eru heimilar, einkum á efri hæðum bygginga og samfélagsþjónusta. Veitingastaðir í flokki I og II má heimila og gististaði í flokki I-III. Opnunartími allra veitingastaða er til allt að 01.00 um helgar/frídaga. Ekki er heimilt að breyta eldra verslunar- og þjónustuhúsnæði á jarðhæð í gististað.“

Tindasel er vestasti þjónustukjarninn í Seljahverfi.



Hverfiskjarnar við Rangársel og Jaðarsel (grænbláir) og nærþjónustukjarnar við Tindasel 3 og Seljabraut 54 (ljósgrænir)

Þegar hverfisskipulag fyrir Seljahverfi var staðfest árið 2022 var ákveðið að undanskilja lóðina Tindasel 3 og skilgreina hana sem sérstakt þróunarsvæði. Hún er því ekki hluti af hverfisskipulagi heldur gert ráð fyrir að unnið verði sérstakt deiliskipulag fyrir lóðina til að skilgreina þróun hennar og mögulega uppbyggingu. Gildandi deiliskipulag fyrir lóðina er því eldra heildarskipulag Seljahverfis, fyrst samþykkt í desember 1976 og síðast uppfært í september 1986.

Einungis er um að ræða uppdrátt sem sýnir fyrirkomulag byggðarinnar, húsa, gatna, stíga o.s.frv., en engir skilmálar eru til fyrir lóðina. Lóðin við Tindasel 3 er merkt verslun og á opnu svæði austan við lóðina er merktur gæsluvöllur.



Reykjavík



Lóðarleigu- og uppbyggingarsamningur

Lóðarleigusamningur fyrir uppbyggingu verslunarhúss við Tindasel 3 var gerður til 50 ára frá 1. júlí 1975. Samningurinn er því runninn út. Samhliða gerð nýs deiliskipulags fyrir lóðina þarf að gera uppbyggingarsamning, í samræmi við [samningsmarkmið Reykjavíkurborgar](#). Ekki verður gerður nýr lóðarleigusamningur fyrr en uppbyggingarsamningur liggur fyrir.

Núverandi mannvirki og umhverfi

Lóðin við Tindasel 3 er skv. samþykktu mæliblaði 2.078 m². Samkvæmt nýjustu skráningartöflu fyrir húsið er grunnflötur hússins tæplega 700 m² og heildarflatarmál 1.380,5 m². Skráð byggingarár hússins er 1978 og er það byggt eftir uppdráttum Halldórs Guðmundssonar og Bjarna Marteinsonar. Gert var ráð fyrir verslun á einni hæð auk kjallara að hluta. Síðar hafa verið gerðar ýmsar breytingar á innra fyrirkomulagi hússins og óútgráfin rými í kjallara verið tekin í notkun. Þá hefur verið komið fyrir innkeyrsluhurðum á vesturhlíð jarðhæðarinnar og hæðinni skipt upp í sex matshluta. Ásýnd hússins og lóðarinnar í dag er því meira í ætt við iðnaðarhúsnæði en verslunarhúsnæði.

Samkvæmt því sem fram kemur í bréfi 101 fasteignasölu er ástand hússins orðið fremur bágborið og ljóst að kominn sé tími á gagngerar endurbætur, ellegar rífa það.



Til austurs við lóðina er opið svæði, tæplega 1.500 m² að stærð, með leiksvæði og göngustígum. Stórar fjölbýlishúsalóðir umvefja Tindasel 3 til flestra átta, með húsum á 3-4 hæðum með lágu risi. Kjallarar eru undir sumum húsum, mismikið niðurgráfnir eftir landhalla á lóðum. Til norðurs, við Tindasel 1-1h eru raðhús á einni og tveimur hæðum auk einnar hæðar íbúðarkjarna á vegum Reykjavíkurborgar.

Aðkoma að Tindaseli 3 er um Skógarsel og Öldusel. Lóðin er ágætlega tengt göngustígakerfi til allra átta en almennt er stígakerfi í hverfinu vel skipulagt. Tindasel 3 er því í góðri göngufjarlægð fyrir stóran hluta íbúa í hverfinu.

Starfsemi í húsinu

Verslunin Seljakjör opnaði í húsinu síðla árs 1977 og fram yfir aldamótin virðast nokkrar matvöruverslanir hafa verið starfræktar á aðalhæð hússins, s.s. matvöruverslunin Ásgeir, Gunnarskjör og Bónus. Skátafélagið Segull hefur einnig til margra ára haft aðstöðu í kjallara hússins. Á síðari árum hefur aðalhæð (jarðhæð) hússins verið hólfuð niður í sex hluta sem ýmist hafa verið skilgreind sem lagerrými eða verslunar- og þjónusturými á aðaluppdráttum. Ýmiskonar starfsemi virðist hafa farið fram í húsinu



undanfarin ár sem segja má að falli misvel að starfsemisheimildum fyrir nærþjónustukjarna í aðalskipulagi.

Skátafélagið Segull hefur aðstöðu í hluta kjallara en meginnotkun kjallarans er skráð geymslur og lagerrými. Einnig er spennistöð Veitna í norðvesturhorni kjallarans.

Samráð og ábendingar frá íbúum

Í samráðsferli við gerð hverfisSKIPULAGS var ljóst að margir íbúar í Seljahverfi vilja sjá aukna verslun og þjónustu við Tindasel 3 sem þjónar nærumhverfinu. Á íbúafundi var gestum boðið að skrá athugasemdir á miða og setja á módel af hverfinu. Tindasel var eitt þeirra svæða í hverfinu þar sem flestar hugmyndir voru skjalfestar eftir fundinn og sneru þær langflestar að aukinni nærþjónustu, s.s. matvöruverslun, kaffi- og veitingahús o.s.frv. Í raun voru langflestar hugmyndir íbúa um matvöruverslun skráðar við Tindasel. Líklega helgast það af því að þar var til áratuga rekin matvöruverslun og mögulega þykir núverandi notkun húsnæðisins þjóna nærumhverfinu illa.

Skipulags- og byggingaryfirvöldum hafa borist fyrirspurnir og ábendingar frá íbúum í hverfinu sem varða heimildir til starfsemi á lóðinni og ásýnd svæðisins. Það er því ljóst að margir íbúar hafa sterkar skoðanir á lóðinni og starfseminni sem þar fer fram enda er hún umlukin gróinni íbúðarbyggð. Möguleg uppbygging og þróun þarf þess vegna að taka gott tillit til nágrennisins og vera unnin í virku samráði við íbúa og aðra hagsmunaaðila.

Tillögur lóðarhafa

Í bréfi 101 fasteignasölu fyrir hönd lóðarhafa eru settar fram eftirfarandi tillögur um næstu skref:

- Að skipulagsfulltrúi Reykjavíkur gefi heimild til að farið verði í deiliskipulagsvinnu fyrir skipulagsreitinn, líkt og hverfisSKIPULAG gerir ráð fyrir.
- Að opið svæði austan við Tindasel verði felld inn í deiliskipulag, líkt og hverfisSKIPULAG gerir ráð fyrir, og leyft verði að byggja á allt að helmingi þess svæðis gegn því að byggingaraðili gangi frá leiksvæði á þann hátt sem sæmir hverfinu.
- Að gert verði ráð fyrir allt að fimm hæða byggingu með þjónusturýmum á jarðhæð og íbúðum þar fyrir ofan.
- Að núverandi bygging verði rifin.
- Að nýtingarhlutfall ofanjarðar verði 2,0 og að byggingarmagn verði 7.156 fermetrar.
- Að gert verði ráð fyrir ráð fyrir möguleika á því að skátafélagið Segull geti fengið aðstöðu á jarðhæðinni.

Niðurstaða skipulagsfulltrúa

Skipulagsfulltrúi tekur jákvætt í að farið verði í deiliskipulagsvinnu fyrir þróunarsvæðið við Tindasel 3 og aðliggjandi opið svæði. Er það í samræmi við þá stefnu sem sett er fyrir svæðið í hverfisSKIPULAGI og almenna stefnumörkun hverfis- og aðalskipulags um styrkingu nærþjónustu og aukna sjálfbærni hverfa. Áður en til eiginlegrar skipulagsvinnu og tillögugerðar kemur mun skipulagsfulltrúi vinna og auglýsa skipulagslýsingu þar sem forsendum og markmiðum deiliskipulagsins verður lýst.



Reykjavík



Skipulagslýsing mun m.a. taka mið af þeim forsendum sem settar eru fram í þessari umsögn auk þess sem skipulagsfulltrúi áskilur sér rétt til að setja fram ítarlegri forsendur og takmarkanir þegar þar að kemur.

Möguleg uppbygging á lóð Tindasel 3 ætti að takmarkast við núverandi lóðamörk. Skipulagsfulltrúi mun í skipulagslýsingu skoða möguleika á breyttri landnotkun á opna svæðinu austan við lóðina. Svæðið er skilgreint sem opið svæði á aðalskipulagsuppdraetti og hefur þannig verið afmarkað sem almenningssými fyrir alla íbúa hverfisins. Samhliða gerð skipulagslýsingar má leggja mat á mikilvægi svæðisins sem almenningssýmis og hvort endurskoðuð landnotkun geti stuðlað að auknum gæðum í uppbyggingu á reitnum. Slík uppbygging væri hins vegar ótengd Tindaseli 3.

Í kafla 3 í [almennri greinargerð hverfissskipulags Seljahverfis](#) er lýst stefnu og áherslum skipulagsins fyrir hverfið. Sérstök umfjöllun er um þróunarsvæðið við Tindasel 3 (bls. 40). Ekki er um bindandi skipulagsákvæði að ræða þar sem svæðið er ekki hluti af hverfissskipulagi en þeim er ætlað að vera lýsandi fyrir deiliskipulagsgerð á svæðinu. Í umfjölluninni kemur fram að gert sé ráð fyrir að byggja megi ofan á núverandi hús allt að tvær hæðir með nýjum íbúðum. Þannig er gert ráð fyrir byggingu á allt að þremur hæðum og kjallara á lóðinni. Með því væri tekið ágætt mið af fjölbýlishúsum sem standa næst lóðinni. Einnig þarf að hafa í huga að landi hallar til norðurs að lágreistri raðhúsabyggð sem ætla má að yrði fyrir þó nokkru skuggavarpi af mikið hækkaðri byggingu. Skipulagsfulltrúi telur þess vegna að forsendur og markmið deiliskipulagsvinnu ættu að taka mið af því sem fram kemur í greinargerð hverfissskipulags um hæðafjölda og að valda ekki íþyngjandi skuggavarpi á nærliggjandi hús og lóðir.

Þar sem um nærþjónustukjarna er að ræða gerir skipulagsfulltrúi kröfu um að á jarðhæð (aðal hæð) séu atvinnurými. Atvinnurýmum má einnig koma fyrir í kjallara. Ekki er gerð athugasemd við að útbúnar séu íbúðir á efri hæðum eða að áfram verði gert ráð fyrir aðstöðu fyrir skátafélagið Segul í byggingunni, í kjallara eða á jarðhæð. Í eldri lóðarleigusamningi var m.a. kvöð um spennistöð rafmagnsveitu í byggingunni. Hafa þarf samráð við Veitur um spennistöðina vegna mögulegrar þróunar og uppbyggingar á lóðinni.

Vinna þarf sérstakar húsakannanir á skilgreindum þróunarsvæðum í hverfissskipulagi til að leggja mat á varðveislugildi einstakra bygginga. Á grunni slíkrar húsakönnunar eru heimildir til niðurrifs meðal annars metnar. Skipulagsfulltrúi leggur þó áherslu á að áður en heimild til niðurrifs er ákveðin þarf að leggja mat á ýmis önnur atriði, ekki síst kolefnisspor fyrirhugaðrar uppbyggingar og áhrif á staðaranda svæðisins. Lágmarka má kolefnissporið með því að viðhalda og endurnýta eldri byggingar, að hluta eða í heild. Einnig þarf að leggja mat á hvort niðurrif bjóði upp á aukin gæði í uppbyggingunni eða hvort ná má fram sambærilegum gæðum með endurnýtingu eldri byggingar, eða hluta hennar. Skipulagsfulltrúi fer þess vegna fram á að í skipulagsvinnunni sé skoðað hvort og þá hvaða tækifæri séu til endurnýtingar eldri byggingar og hvernig standa má vörð um staðaranda núverandi byggðar. Ákvörðun um niðurrif ætti ekki að vera forsenda skipulagsvinnunnar heldur rannsóknarefni á þróunartíma skipulagstillögunnar.

Eins og fram kom að framan telur skipulagsfulltrúi að ganga ætti út frá því sem segir í greinargerð hverfissskipulags um hæðafjölda á lóðinni. Markmiðið ætti einnig að vera að uppbygging falli vel að byggðarmynstri, að byggingarmagn og -form stuðli að sem mestum gæðum íbúða, atvinnurýmis og lóðar og að skuggavarpi á nálæga byggð sé haldið í lágmarki. Skipulagsfulltrúi telur því ekki forsendur til að taka ákvörðun um hámarksbyggingarmagn eða nýtingarhlutfall á lóðinni að svo stöddu en telur ljóst, út frá





framangreindum forsendum, að ekki sé hægt að fallast á eins hátt nýtingarhlutfall og byggingarmagn eins og fram kemur í tillögum lóðarhafa.

- Skipulagsfulltrúi gerir ekki athugasemd við að lóðarhafar sæki um heimild til að vinna nýtt deiliskipulag á eigin kostnað fyrir Tindasel 3. Þegar og ef slík umsókn kemur fram mun skipulagsfulltrúi vinna og auglýsa skipulagslýsingu þar sem forsendum og markmiðum deiliskipulagsvinnunnar er lýst. Skipulagslýsing mun m.a. taka mið af þeim forsendum sem settar eru fram í þessari umsögn.
- Skipulagsfulltrúi mun veita ítarlegri umsagnir og eftir atvikum lýsa frekari kröfum og takmörkunum í skipulagslýsingu og við deiliskipulagstillögur þegar þær koma fram.
- Þar sem um nærþjónustukjarna er að ræða sem er umvafinn gróinni byggð eru margir íbúar sem hafa hagsmuni af þróun og uppbyggingu lóðarinnar. Mikilvægt er að hafa virkt og umfangsmikið samráð við íbúa um þróun skipulagstillögunnar.
- Uppbygging á lóðinni er háð gerð uppbyggingarsamnings og nýs lóðarleigusamnings þegar drög að deiliskipulagi liggja fyrir.

Vakin er athygli á að fyrirspurn um afstöðu skipulagsfulltrúa til erindis byggir á innsendum gögnum og verður ekki lögð að jöfnu við formlega umsókn og svar í slíku tilfalli getur eðli máls samkvæmt ekki talist stjórnvaldsákvörðun. Afgreiðsla skipulagsfulltrúa á fyrirspurnum felur því ekki í sér lokaákvörðun og veitir ekki heimild til framkvæmda.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Ólafur Ingibergsson

verkefnastjóri



Reykjavík