



Reykjavík, 29. september 2026
USK26070255

Dalsel 34-36 – Byggingarleyfisumsókn

Lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 8. september 2026 þar sem sótt er um leyfi til að einangra og klæða suður-, norður- og vesturhliðar með áklæðningu á fjölbýlishús á lóð nr. 34-36 við Dalsel.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



HverfisSKIPulag



Uppdráttur Verksýnar

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 Dalsel 34-36 borgarhluta 6 Breiðholti og er á skilgreindu íbúðarsvæði.

HverfisSKIPulag: Í gildi er hverfisSKIPulag Seljahverfis, samþykkt í borgarráði 9. desember 2021, ásamt síðari breytingum. Dalsel 34-36 tilheyrir skilmálaeiningu 6.2.13 í hverfisSKIPulagi.

Umsögn

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa til þess hvort heimilt sé að klæða gafla og suðurhlið fjölbýlishússins við Dalsel 34-36 með áklæðningu, skv. uppdráttum Verksýnar dags. 26. júní 2026.

Í skilmálalið hverfisSKIPulags um *útlitsbreytingar og viðhald* eru ákvæði um að frumgerð húss og sérkennum skuli ekki raska ónauðsynlega. Þar segir: „Við allar útlitsbreytingar og viðhald skal taka tillit til og raska sem minnst frumgerð húss og sérkennum þess, s.s. formum og hlutföllum, gluggum og gluggasetningu, inngöngum, áferð, efnisvali, litum og mynstrum.“ Þar kemur einnig fram að byggðin á Fálkhól (þ.e. innan skilmálaeiningar 6.2.13) er hverfisvernduð og því mikilvægt að við viðhald húsa sé haft í huga að raska sérkennum byggðarinnar sem minnst. Í skilmálalið um verndarákvæði er fjallað nánar um á hvaða grundvelli svæðið er hverfisverndað. Þar kemur fram að mikilvægt sé að halda sterku svipmóti byggðarinnar og virða áhugavert byggðarmynstur.

Í leiðbeiningum hverfisSKIPulags um [svalir og útlitsbreytingar](#) er fjallað um klæðningar á eldri hús. Þar segir að klæðningar geti haft neikvæð áhrif á útlit húsa og að stíleinkenni geti tapast. Nauðsynlegt sé að sýna fram á nauðsyn þess að klæða hús og jafnvel takmarka klæðningu við ákveðnar hliðar. Þar kemur sömuleiðis fram að ekki sé heimilt



Reykjavík



„að klæða steipt hús sem falla undir hverfisvernd, verndun byggðarmynsturs/götumyndar eða fá miðlungs- eða hátt varðveislugildi í húsakönnun.“

Við mat á því hvort heimila eigi áklæðningu á hluta fjölbýlishússins við Dalsel 34-36 þarf að líta til margra hluta. Húsið telst ekki hafa sérstakt varðveislugildi samkvæmt byggðakönnun borgarsögusafns sem er fylgiskjal með hverfisSKIPULAGI. Einnig þarf að líta til þess að ákvörðun um hverfisvernd á fjölbýlishúsabyggðinni sem heild er fyrst og fremst byggð á áhugaverðu byggðarmynstri og heildarsvipmóti byggðarinnar. Þá hafa nokkur fjölbýlishús á svæðinu þegar verið klædd með áklæðningu á undanförunum árum sem þó stóð ekki í vegi fyrir því að sett væri hverfisvernd á byggðina. Af þessu má ráða að klæðning á húsið hafi óveruleg áhrif á þau atriði sem liggja til grundvallar hverfisverndinni á svæðinu. Í þessu ljósi er talið eðlilegt að túlka texta leiðbeiningarinnar, um bann við klæðningu á hverfisvernduð hús, sem svo að það gildi fyrst og fremst þar sem hverfisvernd er ætlað að vernda útlitseinkenni tiltekinna húsa.

Eftir stendur að almennt er ætlast til þess að við viðhald sé frumgerð húss raskað sem minnst, sbr. skilmála um útlitsbreytingar og viðhald. Þó þarf um leið að taka eðlilegt tillit til þess að eigendum sé gert kleift að viðhalda húsum sínum á hagkvæman og góðan hátt.

Það er því niðurstaða skipulagsfulltrúa að heimilt geti verið að klæða þær hliðar hússins við Dalsel 34-36 sem sótt er um í byggingarleyfisumsókn.

Með hliðsjón af skilmálum hverfisSKIPULAGS, sem áður hafa verið nefndir, um útlitsbreytingar, viðhald og verndarákvæði er lögð áhersla á að hugað sé vel að því að klæðning falli sem best að litum, formum og steiptu útliti fjölbýlishússins og að allur frágangur sé vandaður svo heildarásynd hússins sé ekki raskað meira en nauðsynlegt er.

Niðurstaða

- Ekki er gerð skipulagsleg athugasemd við umsóknina.
- Lögð er áhersla á að klæðning falli sem best að litum, formum og öðru útliti hússins og vandað sé til frágangs.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Ólafur Ingibergsson

verkefnastjóri



Reykjavík