



Reykjavík, 13. október 2026
USK26080367

Dalsel 38 – Byggingarleyfisumsókn

Lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 15. september 2026 þar sem sótt er um leyfi til að fjölga íbúðum með því að skipta skipta í tvær íbúð 0101, loka stiga milli hæða og gera nýjar útidyr á rými 0001 í fjölbýlishúsi, mhl. 08 á lóð nr. 38 við Dalsel.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



HverfisSKIPULAG.



Útgangshurð

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 Dalseli 38 borgarluta 6 og er hluti af 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

Húsið á lóð nr. 38 við Dalsel er fjölbýlishús og stendur á sameignarlóð Dalsels 24 – 40. Á 1. hæð hússins eru tvær íbúðir, íbúðin sem umræðir er íbúðarrými 08-0101 og er á tveimur hæðum með hringstiga niður í kjallara.

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa á um að skipta upp íbúðinni í tvær séríbúðir og útlitsbreytingu vegna útgangshurðar í kjallara.

Í gildandi hverfisSKIPULAGI fyrir Dalsel 38 er ekki heimilt að fjölga íbúðum innan skilmálaeiningarinnar.

4. Fjölgun íbúða

– Ekki er heimilt að fjölga íbúðum í núverandi húsum.

Varðandi útlitsbreytingu vegna útgangshurðar kemur fram í skilmálum að raska skulu minnst frumgerð húss og sérkennum þess þar með talið inngöngum. Einnig þyrfti samþykki allra meðlóðarhafa varðandi útlitsbreytingar skv. fjöleignahúsalögum.



Reykjavík



13. Útlitsbreytingar og viðhald

- 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.

Hverfisvernd

- Skilmálaeiningin nýtur hverfisverndar í gulum flokki, sbr. skilmálalið um verndarákvæði. Mikilvægt er að við viðhald einstakra húsa sé haft í huga að sérkennum byggðarinnar sé raskað sem minnst.

Sjá leiðbeiningar

[➤ Svalir og útlitsbreytingar](#)

Niðurstaða

- Ekki er fallist á að fjölga íbúðum í Dalseli 38.
- Er varðar útlitsbreytingu er bent á að samþykki allra meðlóðarhafa þurfi að liggja fyrir og breytingin skuli vera í samræmi við húsið.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Britta Magdalena Ágústsdóttir
verkefnastjóri



Reykjavík