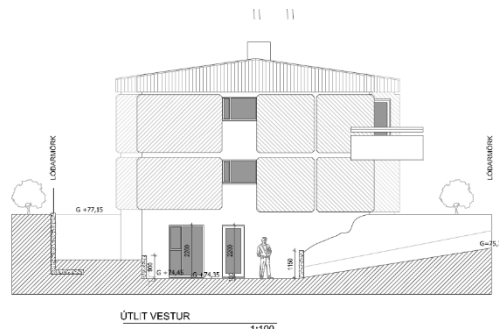




Reykjavík, 22. september 2026
USK26080308

Heiðarsel 21 – Byggingarleyfisumsókn

Lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 1. september 2026 þar sem sótt er um leyfi til að innrétta vinnustofu í útgröfnum kjallarárymum, grafa frá vestur- og norðurhlíð og byggja stoðveggi á lóð raðhúss nr. 21 á lóð nr. 21-25 við Heiðarsel.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 HverfisSKIPULAG.

Annað

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 Heiðarseli 21 borgarluta 6 og er hluti af íbúðarsvæði

HverfisSKIPULAG: Í gildi er hverfisSKIPULAG fyrir Seljahverfi, tók gildi í B deild Stjórnartíðinda 04.05.2022, ásamt síðari breytingum.

Umsögn

Húsið á lóð nr. 21 við Heiðarsel er raðhús á sameiginlegri lóð Hagasels 15-21, Heiðarsels 13-25, Hjallasels 16-22, Hálsasels 18-28.

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa á því að innrétta vinnustofu í útgröfnum kjallarárymum, grafa frá vestur- og norðurhlíð og byggja stoðveggi á lóð raðhúss nr. 21 er snýr að Heiðarseli 19. Einnig er óskað eftir því að fjölga bílastæðum innan lóðar.

Í skilmálum hverfisSKIPULAGS kemur fram að kjallarar séu heimilir þar sem aðstæður leyfa. Heimilt sé að taka í notkun ósamþykkt rými í kjöllum húsa sem til hafa orðið s.s. vegna náttúrulegs landhalla, enda mun umfang húss ekki aukast. Ekki er séð að um slíkt sé að ræða við Heiðarsel 21. Húsið var teiknað og byggt sem 2 hæða raðhús eins og heimilt var í eldra skipulagi.

Einnig kemur fram að heimilt sé að grafa frá einni úthlíð kjallara en þó ekki dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara. Umsækjandi sækir um að grafa frá tveimur úthlíðum, sem nemur heilli hæð.

Varðandi niðurgrafnar verandir við hús kemur fram að veröndin megi ekki vera nær lóðamörkum en 3 metra og þarf að vera innan byggingarreits. Eins og fram kom varðandi kjallara, þá má ekki grafa frá fleiri en einni úthlíð og ekki dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar.



Reykjavík



Varðandi bílastæði er ekki heimilt að fjölga bílastæðum innan lóðar. Einungis er gert ráð fyrir einu bílastæði við Heiðarsel 21 skv. mæliblaði og skipulagi.

Þar sem Heiðarsel 21 stendur á sameignarlóð þarf samþykki allra meðlóðarhafa varðandi breytinga á fasteigninni.

Niðurstaða

- Neikvætt er tekið í að grafa út kjallara undir Heiðarseli 21.
- Neikvætt er tekið í að grafa frá fleiri en einni úthlið meira en sem nemur hálfri salarhæð.
- Neikvætt er tekið í að fjölga bílastæðum innan lóðar.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Britta Magdalena Ágústsdóttir
verkefnastjóri