



Reykjavík, 3. mars 2026
USK25080279

Umsögn skipulagsfulltrúa – svör við athugasemdum vegna grenndarkynningar

Varðar grenndarkynningu á byggingarleyfi USK25080279. Um er að ræða byggingarleyfisumsókn þar sem sótt er um leyfi fyrir því að koma fyrir 2 svölum á húsíð að Ljósvallagötu 14.

Grenndarkynnt var frá 8. desember 2025 til og með 12. janúar 2026.

Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir:

Þórhildur Guðrún Ólafsdóttir, eigandi íbúðar að Ljósvallagötu 16, dags. 6. janúar 2026

Snorri Tómasson, eigandi íbúðar að Ljósvallagötu 16, dags. 8. janúar 2026

Þorsteinn Björnsson, eigandi íbúðar að Ljósvallagötu 16, dags. 9. janúar 2026

Kristín Þóra Haraldsdóttir, eigandi íbúðar að Ljósvallagötu 12, dags. 12. janúar 2026

Athugasemd Guðrúnar Ólafsdóttur, dags. 6. janúar 2026

Ég er eigandi að 2 hæð á Ljósvallagötu 16. Húsin á 14 og 16 speglast, eru samhverf - og það hefur oftast verið sá skilningur á milli eiganda að halda þeim þannig, t.a.m. þegar kemur að vali á málningu og hvernig ytra byrði hússins er.

Ég er ekki á móti því að það séu gerðar svalir bakatil á númer 14, en vil benda á að sé gefið leyfi fyrir því á það líka um við um númer 16 - þ.e. að leyfið nái til beggja bygginga.

svar:

Sækja þarf um byggingarleyfi til þess að koma fyrir svölum á Ljósvallagötu nr. 16.

Umrætt byggingarleyfi tekur bara til hússins að Ljósvallagötu 14.

Athugasemd Snorra Tómassonar, dags. 8. janúar 2026

Ég er eigandi að risíbúð að Ljósvallagötu 16 síðan 2013. Sama eign hefur verið í eigu fjölskyldunnar síðan 1967.

Húsin nr.14 og 16 voru byggð 1929. Þau eru samhverf. Húsin eru í ágætu ástandi og sóma sér vel í götumyndinni.

Ég er mótfallinn því að byggðar séu svalir bakatil. Mér finnst húsíð ágætt í núverandi mynd. Það er einn eigandi að nr.14.

Honum er í lófa lagið að koma þessu verki í framkvæmd. Við erum 4 eigendur á nr.16.



Reykjavík



Eigendur sömu hæða sem um ræðir líta svo á að leyfi fyrir nr.14 gildi líka fyrir 16. Framkvæmdin á nr.16 yrði kostuð af hvorum íbúðareiganda fyrir sig. Hvorugur eigendanna hefur lýst áhuga á því að ganga í þau verk, en vilja þó eiga kost á því ef þau kjósa svo.

Kjallaraíbúðin hefur nýlega skipt um eiganda. Þessi framkvæmd þrengir meira að honum en mér í risinu. Sútur framan við glugga mundu byrgja sýn og svalirnar varpa skugga. Tröppur af neðri svölum auka á ergelsi.

Svalir fjölbýlishúsa eru ekki mikið notaðar. Til að gera þær brúklegri reyna menn að skerma þær af með gleri. Það væri annað erindi. Ég mundi líka hafna því.

Ég bjó í húsinu árin 1970 til 1978. Móðir mín bjó þar til 1981. Síðan hefur íbúðin verið í útleigu. Guðrún Harðardóttir arkitekt og fjölskylda hennar bjó þar í mörg ár. Hún undi sér þar svo vel að hún skrifaði 19 síðna ritgerð um húsið og sögu þess í félagi við Pétur H Ármannsson arkitekt.

Svar:

Sækja þarf um byggingarleyfi til þess að koma fyrir svölum á Ljósvallagötu nr. 16. Umrætt byggingarleyfi tekur bara til hússins að Ljósvallagötu 14.

Athugasemd Þorsteins Bjarnasonar, dags. 9. janúar 2026

Ég, Þorsteinn Björnsson (kt. 300496–3859), er eigandi kjallaraíbúðar að Ljósvallagötu 16 ásamt unnustu minni, Momoko Sóleyju Hayashi (kt. 211092–4169). Við munum eiga okkar fyrsta barn saman í byrjun júlímánaðar. Við viljum koma því á framfæri að við erum mótfallin fyrirhuguðum breytingum á Ljósvallagötu 14.

Samkvæmt okkar vitneskju er engin heilsársbúseta í öllum íbúðum við Ljósvallagötu 14 og við höfum afar sjaldan orðið vör við mannaferðir þar. Íbúðirnar eru oftast tómar og virðast vera í eigu einkahlutafélags. Hvorki það né fólkið, sem stundum sést þar, virðist taka þátt í hverfissamfélaginu hér að neinu marki. Þá munu þessar svalir óhjákvæmilega skyggja á okkar lóð. Við höfum því miður ekki áhuga á slíku.

Þess vegna skiljum við ekki alveg hvers vegna eigendur Ljósvallagötu 14 kjósa að ráðast í þessar framkvæmdir og hvaða hlutverki umræddar svalir munu gegna.

Við viljum jafnframt vekja athygli á því að byggingarnar að Ljósvallagötu 14, ásamt Ljósvallagötu 16, verða brátt 100 ára gamlar og ættu í raun nú þegar að njóta virðingar og verndar. Byggingarnar eru teiknaðar af þjóðþekktum arkitektum og þar af leiðandi ætti varðveislugildið að vera hátt.

Svar

Lóðin að Ljósvallagötu 16 er sunnanmegin við lóðina að Ljósvallagötu 14. Vegna þessa er ekki hægt að fallast á að skuggavarp falli frá lóðinni að Ljósvallagötu 14 á lóðina að Ljósvallagötu 16.

Lóðarhafa á Ljósvallagötu 14 er heimilt að móta lóð og hús aðlaga að sínum þörfum svo lengi sem ákvæðum byggingarreglugerðar sem og skipulagi er fylgt.



Reykjavík



Vegna aldurs hússins var leitast eftir umsögn Minjastofnunnar Íslands. Í umsögn minjastofnunnar dags. 11.11.2025 eru ekki gerðar athugasemdir við að koma fyrir svölum á bakhlið hússins að Ljósvallagötu 14.

Athugasemd Kristínar Þóru Haraldsdóttur, dags. 12. janúar 2026

Ég, Kristín Þóra Haraldsdóttir, kt. 0405795599, er ein eigenda að íbúð 3. hæðar á Ljósvallagötu 12 og fyrrum eigandi og íbúi kjallaraíbúðar á Ljósvallagötu 14, því húsi sem um ræðir. Hafandi haft búsetu í kjallaraíbúð hússins tek ég heils hugar undir orð eigenda íbúða í nr. 16. Svo stórar svalir ásamt tröppum varpa verulegum skugga á kjallaraíbúðina, Tröppur niður í garð yrðu íbúum kjallaraíbúðar til ama og stærð og umfang svara og trappa skerða verulega aðgengi birtu inn í íbúð.

Svar

Fyrir liggur samþykki eigenda kjallaraíbúðar á Ljósvallagötu 14 vegna framkvæmdanna.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Birgitta Rut Skúlad. Hjörvar
verkefnastjóri



Reykjavík