



FS Tilkynning um kæru nr. 222024, stjórnvald.

Búið til	28.2.2024 14:12:49
Höfundur	[REDACTED]
Móttekið dags.	28.2.2024 13:33:23
Tilheyrir	USK24020283 - Rofabær 43-47 - Kæra nr 22/2024 - Klæðning á suðurhlíð hússins

Efni

FS Tilkynning um kæru nr. 222024, stjórnvald.

Upplýsingar

Vinnsla

Móttekið dags.	28.2.2024 13:33:23	Staða	Innflutt
Eigandi		Tímamörk	
Málalýkill	00.15.02 Kæzur og dómsmál		
Lykilorð	kæzur		

Þátttakendur

Frá	USK Skipulag (skipulag@reykjavik.is)
Til	usk@reykjavik.is

Innihald

Áframsent til skráningar



Með kveðju,

[REDACTED]

[REDACTED]

—

Sími: +354 411 1111

Skipulagsfulltrúi

Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar

Borgartúni 12–14

105 Reykjavík

Reglur um trúnað í tölvupóstsamskiptum: www.reykjavik.is/trunadur

Frá: Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála - UUA
<uua@uua.is>

Sent: miðvikudagur, 28. febrúar 2024 13:15

Til: USK Skipulag <skipulag@reykjavik.is>

Afrit: Glóey Helgudóttir Finnsdóttir

[REDACTED] Harri Ormarsson
[REDACTED] Jóhanna Guðjónsdóttir
[REDACTED]; Snædís Karlsdóttir
[REDACTED]@reykjavik.is>; Auðun
[REDACTED] Dagný Alma
[REDACTED] Helgason
[REDACTED] Jónasdóttir

Efni: Tilkynning um kæru nr. 22/2024, stjórnvald.

Góðan dag.

Meðfylgjandi er afrit stjórnslukæru, móttokin 28. febrúar 2024 ásamt fylgigögnum, þar sem kærð er ákvörðun byggingarfulltrúa að hafna byggingarleyfisumsókn USK 23050220 frá 17. maí 2023 sem varðar klæðningu á suðurhlið hússins Rofabæ 43-47.

Vegna framkominnar kæru er farið fram á að úrskurðarnefndin fái í hendur gögn er málið varða og er stjórnvaldi jafnframt gefið kostur á að skila umsögn í málinu **innan 15 daga frá dagsetningu þessarar tilkynningar**, en hægt er að óska eftir 15 daga viðbótarfresti, sbr. 5. mgr. 4. gr. laga nr. 130/2011 um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála.

Óskast staðfest um móttöku.

Með kveðju,

f.h. nefndarinnar

Óluf Harðardóttir, skrifstofumaður ; ** **
sp; ; ** **
Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála
Borgartúni 21, 105 Reykjavík, Iceland
Sími / Tel: (+354) [REDACTED]
www.uua.is - [Fyrirvari/Disclaimer](#)



Vinsamlegast hugið að umhverfinu áður en tölvupósturinn er prentaður og samgöngumáti er valinn.
Please consider the environment before printing and choosing transport.

Úrskurðanefnd umhverfis- og auðlindamála
Borgartúni 21, Höfðaborg
105 Reykjavík

Reykjavík 28. febrúar 2024

Varðar Rofabæ 43-47 USK23050220

Efni: Kæra vegna niðurstöðu byggingarleyfisumsóknar

Til þess er málið varðar.

Undirritaður f.h. Húsfélagsins Rofabæ 43-47 sótti um byggingarleyfi vegna áforma um klæðningu suðurhliðar hússins og endurnýjun svalahandriða sömu hliðar. Var erindið fyrst tekið fyrir á afgreiðslufundi byggingafulltrúa 13. júní 2023. Þar var erindinu vísað til umsagnar skipulagsfulltrúa og var erindið tekið fyrir á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 15. júní þar sem erindinu var vísað til verkefnastjóra til umsagnar. Var erindið tekið fyrir að nýju hjá byggingafulltrúa 13. júlí 2023. og var þar lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa dags 13. júlí 2023. Var tekið neikvætt í erindið með þeim lausnum sem sýndar eru á teikningum.

Rofabær 43-47 er 3 hæða, steinsteypt fjölbýlishús. Samkvæmt upplýsingum úr fasteignaskrá var lokið við byggingu hússins árið 1967 og er það því orðið 56 ára gamalt. Í húsinu eru 24 íbúðir, auk sameignarhluta í alls þremur stigagöngum.

Í meðfylgjandi ástandsskýrslu sem gefin var út í júní 2016 segir um ástand útveggja suðurhliðar: „Ástand útveggja suðurhliðar er metið slæmt. Víða eru sýnileg einkenni frostskemda í steinsteypunni, en þau eru t.d. sprungunet á veggflötum, sér í lagi nálægt úthornum steinsteypra veggja og undir gluggum. Einnig er nokkuð um aðrar skemmdir eins og t.d. sprungur eftir hæðaskilum og út frá gluggahornum“.

Um ástand veggja á vesturhlið segir í sömu skýrslu: „Á vesturgafli hússins sjást einnig nokkur ummerki um frostskemdir, ásamt öðrum skemmdum. Frostskemdir eru aðallega áberandi við úthorn og eins eru miklar og útbreiddar frostskemdir á veggflötum“.

Þá er rétt að benda á að austurgafli hússins ásamt austasta hluta suðurhliðar hefur verið klæddur með Steni plötuklæðningu á undirkerfi úr timbri og með einangrun undir.

Af framansögðu er ljóst að steinsteypa hússins hefur ekki mikið veðrunar- eða frostþol. Einnig er rétt að benda á að ástandsgreining þessi sem vísað er í, er síðan 2016 og ástand hússins hefur ekki batnað á undanförunum 7 árum. Það er því ekki að ástæðulausu að lagt er til að húsið verði klætt með álklaðningu. Við val á klæðningu og útfærslu hennar var sérstaklega horft til þess að raska sem minnst ásýnd hússins. Því varð fyrir valinu slétt álplötuklæðning í

svipuðum lit og prýðir húsið í dag. Er það mat undirritaðs að valið sé vel ígrundað og meðal annars horft til þess að raska sem minnst útliti hússins.

Í áðurnefndri meðfylgjandi úttektarskýrslu frá 2016 segir um svalagólf og svalahandrið: „Mjög miklar steypuskemmdir eru í köldum steiptum flötum eins og svalagólfum, svalahandriðum og stoðveggjum sem skilja að svalir íbúða á suðurhlíð. Í steinsteypu svalagólfa eru greinileg ummerki steypuskemmda sem sjást á útfellingum úr svalaloftum ásamt sprungum o.fl. Þá hafa svalagólf sigið við frambrún sem bendir til að styrkur steinsteypu sé orðin lítill. Má segja að öll svalaloft beri merki alvarlegra steypuskemmda. Samskonar skemmdir sjást í steiptum svalahandriðum og veggjum milli svala sem lýsa sér í sprunguneti sem sjá má á veggflötunum ef í þá er rýnt.“ Í skýrslunni er lagt til að svalagólf og stoðveggir milli svala suðurhlíðar verði endursteyptir og að svalahandrið verði endurnýjuð þannig að í stað steyptra handriða með stálvirki komi létt svalahandrið klædd með litaðri klæðningu.

Við val á handriðum var horft til ýmissa þátta, m.a. útlits, kostnaðar, endingar og ekki síst öryggis íbúa. Á síðustu árum hafa orðið verulegar breytingar hvað varðar möguleika á efnisvali vegna handriða. M.a. hafa handrið úr áli og gleri orðið mjög vinsæl. Þykja þau falleg, endingargóð, hagkvæm í innkaupum og umfram allt örugg. Horfðu íbúar Rofabæjar 43-47 sérstaklega til hússins Hraunbær 96-100 þegar þau settu fram sínar óskir um ný handrið. Bæði út frá fagurfræði sem og hagkvæmni, þar sem margir íbúa hafa hug á því síðar meir að setja svalalokanir á sínar svalir og þau handriði sem sótt var um er hönnuð með það fyrir augum að gott sé að setja á þau svalalokanir. Rétt er að benda á að í hverfisskipulagi fyrir Árbæjarhverfið er ekki lagst gegn svalalokunum, heldur segir „Svalir og svalalokanir eru heimilar enda falli þær vel að viðkomandi húsi hvað varðar byggingarstíl, stærð, form, efni og frágang.“ Gömlu handriðin sem voru á húsinu henta engan vegin fyrir svalalokanir. Rétt er líka að benda á að í skilmálaeiningunni 7.2.11 eru engin friðuð eða friðlýst hús, né hús eða svæði sem njóta hverfisverndar.

Við lauslega athugun kom í ljós að stór hluti fjölbýlishúsa við Rofabæ og Hraunbæ í næsta nágrenni við Rofabæ 43 – 47 hafa verið klædd. Má þar nefna, Hraunbær 194, 196 og 198. Austurgafi á Hraunbæ 192 hefur verið klæddur og sama á við um norðurgafi á Hraunbæ 186. Vesturhlíð millibyggingar milli Hraunbæjar 180 og 182 hefur verið klædd. Þá hafa bakhliðar Hraunbæjar 176 til 180 verið klæddar. Þá er ekki annað hægt en að nefna nýjar byggingar sem ýmist eru þegar byggðar eða eru í byggingu milli Hraunbæjar og Bæjarháls. Þær byggingar eru allar meira og minna ál-klæddar að utan ásamt því að á þeim eru ál/gler handrið.

Í höfnun skipulagsfulltrúa & Byggingafulltrúa Reykjavíkurborgar, kemur fram að höfnunin er á forsendum hverfisskipulags Árbæjarhverfis sem tók gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda þann 5. Nóvember 2019. Við teljum að ekki hafi verið forsenda til að hafna þessum framkvæmdum, með tilliti til þess að aðrar framkvæmdir í Hraunbæ & Rofabæ hafa verið samþykktar og framkvæmdar eftir að þetta skipulag tók gildi. Dæmi um það er áðurnefnt hús við Hraunbæ 96-100. Sjá nánar í viðhengjum sem sýna þessar tímalínur.

Frá því að fyrrnefnd höfnun kom frá embættinu hefur Verksýn, fyrir hönd húsfélagsins Rofabæ 43-47 reynt að fá opið samtal um lausn á þessu máli, án árangurs. Verkefnastjóri okkar sendi Tþóst á bæði fulltrúa skipulagsfulltrúa og byggingafulltrúa þann 15. Janúar 2024, þar sem óskað er eftir fundi. Þegar ekkert svar hafði borist þann 29. Janúar, var beiðnin ítrekuð og enn hefur ekki borist svar.

Við teljum að með höfnun á þessum breytingum á Rofabæ 43-47 sé bæði verið að brjóta jafnræðisreglu, sem og að starfsfólk embættisins sýni þeim 24 fjölskyldum sem eigi sína stærstu eign í húsinu ákveðna lítilsvirðingu með því að svara ekki óskum um samtal, til að leita lausna. Við förum því fram á fyrir hönd húsfélagsins að Rofabæ 43-47 að upphaflegar teikningar sem sendar voru inn 17.05.2023 verði samþykktar og ákvörðun byggingafulltrúa snúið við.

Með kveðju,



Reynir Kristjánsson
Byggingafræðingur/aðal hönnuður
Verksýn ehf.



Hraunbær 96-100



Samþykkt teikning af Hraunbæ 96-100



ÓTLIT SUBURHLÍÐ 1:100

Teikning af fyrirhuguðum framkvæmdum að Rofabæ 43-47