

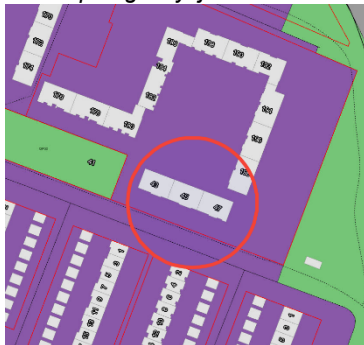


Reykjavík, 13. júlí 2023

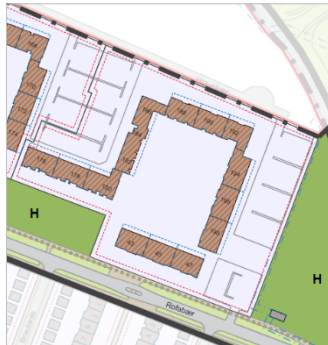
## Rofabær 47 – Byggingarleyfisumsókn

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 15. júní 2023 var lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 13. júní þar sem sótt er um leyfi til að klæða suðurhlíð og setja létt svalahandrið í stað steyptra á húsum nr. 43, 45 og 47 sem eru mhl. 01,02 og 03, á lóð nr. 47 við Rofabæ. Erindinu var vísað til umsagnar verkefnastjóra og er nú lagt fram að nýju ásamt umsögn skipulagsfulltrúa dags. 13. júlí 2023.

*Aðalskipulag Reykjavíkur 2040*



Hverfisskipulag



Loftmynd



## 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 er Rofabær 47 íbúðarbyggð.

**Deiliskipulag:** Í gildi er hverfisskipulag fyrir Árbæ sem tók gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda þann 5. nóvember 2019. Rofabær 47 er innan skilmálaeiningar 7.2.11 í hverfisskipulagi sem er íbúðarbyggð.

## Umsögn

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa, hvort heimilt sé að klæða suðurhlíð og setja létt svalahandrið í stað steyptra svalahandriðs á fjölbýlishúsinu Rofabær 43, 45 og 47.

Tveir skilmálaliðir gildandi hverfisskipulags taka sérstaklega á þeim atriðum sem sótt er um. Skilmálaliður um svalir og svalalokanir og skilmálaliður um útlitsbreytingar og viðhald.

Í skilmálalið um svalir og svalalokanir kemur fram að svalir og svalalokanir séu heimilar „*enda falli þær vel að viðkomandi húsi hvað varðar byggingarstíl, stærð, form, efni og frágang.*“ Sömuleiðis kemur fram að hönnun og útfærsla skuli vera samræmd fyrir allt húsið og að fylgja þurfi leiðbeiningum hverfisskipulags um svalir og útlitsbreytingar. Í leiðbeiningunni er á nokkrum stöðum fjallað um að svalir séu mikilvægur hluti af byggingarstíl húsa og leitast skuli við að halda í upprunalegan byggingarstíl og vernda sérkenni húsa, sjá m.a.:

„Útlitsbreytingar og viðbætur við hús eiga að taka mið af byggingarstíl þess og leitast skal við að halda í upphafleg sérkenni.“ (bls. 3)

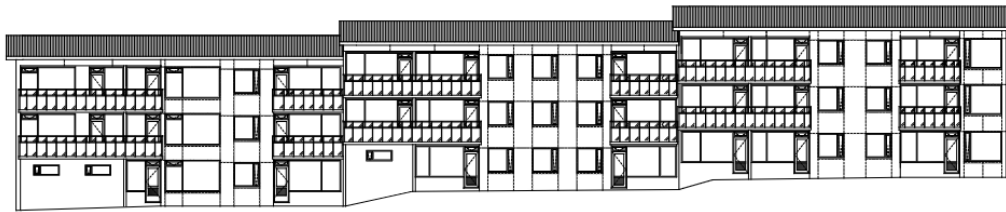
„Svalir eru mikilvægur hluti af byggingarstíl húsa og þeim einkennum sem móta byggðarmynstur og heildstæðar götumyndir í hverfum.“ (bls. 5)

„Mikilvægt er að breytingar og viðbætur við hús taki mið af byggingarstíl hússins og að haldið sé í upphafleg sérkenni.“ (bls. 5)

„Breytingar á svölum breyta útliti húss og mikilvæg sérkenni geta raskast. Breytingin getur verið afgerandi og haft neikvæð áhrif en einnig verið látlaus og þannig haft lítil áhrif eða jafnvel styrkt ríkjandi sérkenni hússins.“ (bls. 6)

„Þar sem steypur svalir eru mikilvægur hluti af byggingarstíl húss er mikilvægt að útliti þeirra sé haldið við endurnýjun.“ (bls. 9)

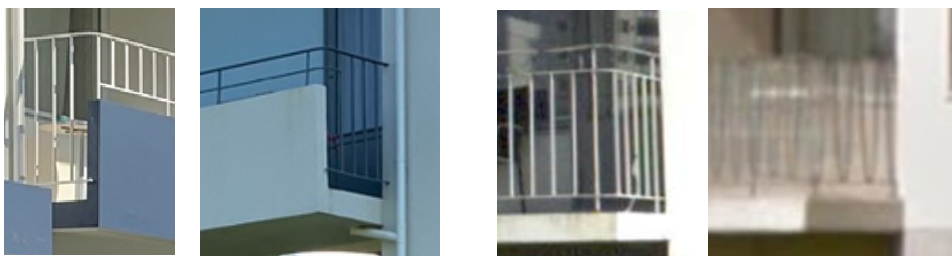
Með því að brjóta steypstvalahandrið og setja í stað þeirra glerhandrið líkt og sýnt er á teikningum er ásýnd hússins og byggingarstíl raskað. Möguleiki væri að fallast á að setja rimlasvalir en þá ætti botn svalanna að vera sýnilega steypur/steypuáferð og rimlahandrið með sama rytma líkt og rimlarnir á hliðum upprunalegra svalahandriða sem hæfa þá betur byggingarstíl húsanna í hverfinu.



ÚTLIT SVÖURHLIÐ 1:100

*Innsend teikning af svölum.*

Hafa þarf í huga að húsið við Rofabæ 43-47 er hluti af stærri götummynd fjölbýlishúsanna sem standa við Hraunbæ og Rofabæ. Með hliðsjón af ofangreindum skilmálum og leiðbeiningum hverfisskipulags er gerð krafa um að stíl svalahandriða sé haldið sem nálægast upprunalegu útliti við endurbætur. Ef fallið er frá því að endursteypa handrið skal huga sérstaklega að því að handrið séu sem líkust þeim handriðum „rimlum“ sem fyrir voru bæði í hlutfalli og gerð til að byggingin haldi sem upprunalegustu útliti. Einnig þarf að huga að séreinkennum líkt og opnun til hliða á svölum sem er einkennandi fyrir byggingarstíl fjölbýlishúsanna við Hraunbæ og Rofabæ.



*Dæmi um svalalausnir í hverfinu.*

Í skilmálalið hverfisskipulags um útlitsbreytingar og viðhald eru sömuleiðis ákvæði um að frumgerð húss og sérkennum sé ekki raskað 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.“ Í áðurnefndri leiðbeiningu hverfisskipulags um útlitsbreytingar er fjallað um klæðningar á eldri hús.

„Að setja klæðningu á hús þar sem ekki var gert ráð fyrir henni í upphafi hefur oft neikvæð áhrif á útlit húss og helstu stíleinkenni geta tapast. Almennt er ekki heimilt að klæða hús að utan nema sýnt hafi verið fram á nauðsyn þess með óyggjandi hætti. [...] Á húsum þar sem engin

verndarákvæði eru í gildi þarf að skoða hvort klæðning sé eina færa leiðin og hún valin með það í huga að hún rýri ekki heildarásýnd hússins. Æskilegt er að helstu stíleinkennum sé haldið og að klæðning sé jafnvel takmörkuð við ákveðnar hliðar.“ (bls. 13)

Í byggingarleyfisumsókn eru ekki færð rök fyrir því að nauðsynlegt sé að klæða suðurhlið hússins með áklæðningu. Ljóst er að slík klæðning gjörbreytir ásýnd hússins frá götunni (Rofabæ) og stingur nokkuð í stúf í fjölbýlishúsabyggðinni þar sem máluð steinsteypa er eitt af helstu stíleinkennum byggðarinnar. Ekki er fallist á umsókn um klæðningu á suðurhlið hússins.

Skilmála fyrir Árbæ má finna á eftirfarandi slóð:

<https://skipulag.reykjavik.is/hverfisskipulag/arbaer/>

Leiðbeiningar hverfisskipulags má finna á eftirfarandi slóð:

<https://skipulag.reykjavik.is/hverfisskipulag/leidbeiningar/>

### Niðurstaða

- Neikvætt er tekið í erindið með þeim lausnum sem sýndar eru á teikningum.
- Almennt er lagst gegn því að eldri hús séu klædd með áklæðningu nema sýnt sé fram á nauðsyn þess.
- Skilmálar og leiðbeiningar hverfisskipulags kveða á um að leitast skuli við að halda í upprunalegan byggingarstíl og vernda sérkenni húsa og að þær skuli falla vel að viðkomandi húsi hvað varðar byggingarstíl, stærð, form, efni og frágang.
- Jákvætt er tekið í endurbætur á húsinu með ofangreindum skilyrðum og leiðbeiningum.
- Umsækjandi þarf að senda inn nýjar teikningar með lausnum sem samræmast skilmálum og leiðbeiningum hverfisskipulags m.t.t athugasemda að ofan.

### F.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Ólafur Ingibergsson, verkefnastjóri hjá hverfisskipulagi