



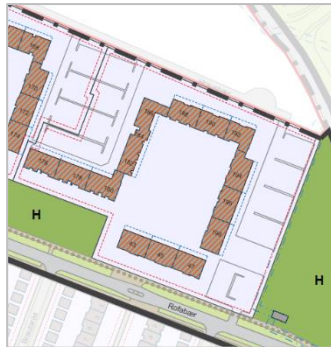
Reykjavík, 26. apríl 2024

Rofabær 43-47 – Byggingarleyfisumsókn USK23050220

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 27. júlí 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. Einnig var lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 13. júlí 2023. Erindi er nú lagt fram að nýju ásamt bréfi stjórnar húsfélags í Rofabæ 43-47, ódags. Erindinu var vísað til umsagnar hjá verkefnastjóra og er nú lagt fram að nýju ásamt umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 26. apríl 2024.



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 á fjölbýlishúsinu Rofabær 43, 45 og 47 en fjölbýlishúsið tilheyrir skilmálaeiningu 7.2.11.

Tveir skilmálaliðir í gildandi hverfisskipulagi fjalla um klæðningar og svalahandrið, sem heita Svalir og svalalokanir og Útlitsbreytingar og viðhald. Í fyrri skilmálaliðnum segir 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 seinni skilmálaliðnum segir að „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.“

Nú þegar er búið að klæða þá hluta fjölbýlishússins sem sótt var um og brjóta niður eldri svalahandrið, sem voru steinsteypt.

Við vettvangsskoðun á staðnum og skoðun á málaskrá kemur fram að árið 2021 var samþykkt samskonar lausn á klæðningum og svalahandriðum fyrir fjölbýlishúsið Hraunbær 96-100. Við nánari skoðun málsins er hægt að fallast á að um sambærilegt tilvik sé að ræða og því ástæða til að falla frá fyrri umsögn þar sem lagst var gegn framkvæmdinni.

Í ljós aðstæðna og forsögu málsins er því lagt til að umsókn um breytingar á svölum verði samþykktar. Jafnframt er miðað við það að Verksýni haldi áfram samtali og samvinnu við starfsfólk skipulagsfulltrúa til að finna góðar lausnir á klæðningum og svalahandriðum í hverfum sem fá hverfisskipulag þar sem áhersla er lögð á að virðing sé borin fyrir byggingarstíl mismunandi húsa.

Niðurstaða

- Heimilt er að klæða húsið ef ástand þess er metið sem svo að ekki sé möguleiki á að gera við skemmdir þess.
- Heimilt verði að setja upp þau svalahandrið sem sótt er um.

F.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Ævar Harðarson deildarstjóri hverfisskipulags