



Tilkynning um kæru nr_ 96_2024_ stjórnvald_

Búið til	6.9.2024 12:04:41
Höfundur	Hera Elfarsdóttir
Móttekið dags.	6.9.2024 11:41:16
Tilheyrir	USK24090075 - Kæra 96/2024 - Laugavegur 1 - Deiliskipulag

Efni

Tilkynning um kæru nr_ 96_2024_ stjórnvald_

Upplýsingar

Vinnsla

Móttekið dags.	6.9.2024 11:41:16	Staða	Innflutt
Eigandi		Tímamörk	
Málalykill	00.15.02 Kæur og dómsmál		
Lykilorð			

Þátttakendur

Frá	Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála - UUA (uua@uua.is)
Til	
Cc	

Innihald

Góðan dag.

Meðfylgjandi er afrit stjórnsýslukæru, móttekin 6. september 2024 ásamt fylgigögnum, þar sem kærð er ákvörðun um um breytingu á deiliskipulagi – Laugavegur 1.



Lögmenn
Laugavegi 3

Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála
Boprgartúni 21, Höfðaborg,
105 Reykjavík

Reykjavík, 2. september 2024

Kæra á afgreiðslu skipulagsfulltrúa Reykjavíkurborgar frá 4. júlí 2024 varðandi málið: **Reitur 1.171.0- Breyging á deiliskipulagi - Laugavegur 1**

Fyrir hönd húsfélagsins Laugavegur 3, Reykjavík, kt. 520402-4380, leyfi ég mér að kæra meðfylgjandi ákvörðun Skipulagsfulltrúa Reykjavíkurborgar sem tekin var á fundi 4. júlí 2024 varðandi fyrirhugaðar framkvæmdir á Laugavegi 1, en eigendur húsfélagsins eru annars vegar Indókína ehf. og hins vegar Brekkuholt ehf. Bæði félögin sendu inn athugasemdir til skipulags við fyrirhugaðar framkvæmdir á Laugavegi 1, athugasemdir sem ekkert tillit var tekið til við afgreiðslu málsins og svör skipulagsins þau að athugasemdir hefðu ekkert með skipulag að gera. Þarna var afstaða eigenda Laugavegar 3 algerlega hundsuð, þrátt fyrir ítarlegar röksemdir og er því óhjákvæmilegt annað en kæra ákvörðunina til Úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála með vísan til heimildar í l. 130/2011.

Í fyrirbyggjandi breytingartillögu felst að fella úr gildi heimild til að rífa steinhús á bakhluta lóðar, Laugavegur 1A, ásamt því að núverandi leyfilegt byggingarmagn verði fært til. Hluti leyfislegs byggingarmagns verður aukið neðanjarðar ásamt að leyfa rishæð yfir jarðhæð fyrir miðri lóð. Fyrirhugaðar framkvæmdir hafa í för með sér að það hús sem nú stendur á lóðinni Laugavegur 1 verður í raun fjarlæggt og nýtt hús reist á djúpum grunni. Það mun hafa í för með sér gífurlegt rask við að brjóta marga metra fyrir kjallara í klöpp, sem þarna er undir, rask sem truflar alla starfsemi í nálægu umhverfi. Hér ætti að nægja að minnast framkvæmda á nálægum lóðum, Laugavegi 4-6 og Vatnsstígsreit o.fl. framkvæmda sem stóðu yfir mánuðum saman og ollu umtalsverðri truflun á allri starfsemi í nágrenninu auk skemmda á þeim húsum sem næst stóðu.

Athugasemdir Brekkuholts eru eftirfarandi:

I. Framtíðaraðgengi að bakhúsi að Laugavegi 1

Eins og fram kemur á nágildandi deiliskipulagi og útlitsmyndum nær húsið á Laugavegi 1 ekki að næstu húsum. Af uppdrætti skipulagsins að dæma virðist sem óbyggð rými séu sitt hvoru megin við gamla húsið sem þar stendur fremst á lóðinni. Það hús hefur staðið þar í tæpar tvær aldir, byggt 1827. Í dag fyllir húsið hins vegar út í lóðina beggja vegna og svo hefur verið um áratuga skeið. Uppdráttur skipulagsins er því rangur hvað þetta varðar. Ekki liggur fyrir hvernig á þessu misræmi stendur, en þar sem þessar óskráðu viðbyggingar hindra aðgengi að bakhúsinu um lóðina við Laugaveg 1 hefur hluti hússins Laugavegi 3, þ.e. undirgangur að baklóð þess, verið notaður í heimildarleysi m.a. fyrir aðgengi að bakhúsinu á Laugavegi 1. Hefur þetta viðgengist í áratugi án nokkurrar eignaréttarlegrar staðfestingar eða leyfis eigenda Laugavegar 3. Þetta hefur verið réttlætt af hálfu skipulagsyfirvalda með vísan til ómöguleika, sem sé að aðgengi að bakhúsinu að Laugavegi 1 sé alls ekki til staðar um framlóð þess húss.

Fyrirhugaðar breytingar á fasteigninni við Laugaveg 1 fela það væntanlega í sér að þeim húsum sem nú eru fremst á lóðinni verður rutt, eða þau a.m.k. flutt tímabundið annað á meðan á framkvæmdum stendur þar sem ekki er mögulegt að ráðast í þessar breytingar með öðrum hætti.

Það er sömuleiðis ljóst að þá verður ekki lengur til staðar sá ómöguleiki, sem hingað til hefur verið látinn réttlæta umgang um undirgang á Laugavegi 3. **Af þessu tilefni er það skýr krafa Brekkuholts ehf. að framtíðaraðgengi að bakhúsinu á Laugavegi 1A verði tryggt inni á þeirri lóð og þá í gegnum fyrirhugaðar nýbyggingar á lóðinni**, þannig að það verði ekki lengur nauðsynlegt að fara um undirgang hússins á Laugavegi 3 til að komast að bakhúsinu á næstu lóð.

Utanaðkomandi umgangur um undirganginn á Laugavegi 3 hefur alls ekki verið útgjaldalaus fyrir eigendur þess í árána rás. Umferð um undirganginn fylgir mikið rusl og veggjakrot sem húseigendur hafa stöðugt þurft að láta þrifa. Kostnaður vegna þessa í árána rás hleypur á milljónum króna. Vissulega er sú umferð ekki öll vegna eigenda að Laugavegi 1 eða annarra sem eiga erindi í húsið við Laugaveg 1A. Hins vegar kemur þessi neyðarumferðarréttur um undirganginn vegna Laugavegar 1A í veg fyrir að húseigendur við Laugaveg 3 geti látið loka honum fyrir óviðkomandi umferð, eins og áform hafa verið uppi um. Með því að ganga svo frá nýbyggingu við Laugaveg 1 að aðgangur að Laugavegi 1A sé tryggður um lóðina verður loks hægt að lágmarka rask sem fylgir umferð í bakhúsið og loka undirganginum á Laugavegi 3 fyrir óviðkomandi umferð.

II. Aðgengi að bakhúsi að Laugavegi 1 vegna framkvæmda

Brekkuholt ehf. gerir jafnframt þá kröfu að verði ráðist í þær framkvæmdir sem fyrirhugaðar eru, þá sé tryggt að öll umgengni og umferð vegna framkvæmdanna hverju nafni sem þær nefnist, verði um lóð Laugavegar 1, en umgengni og umferð vegna framkvæmda verði hvorki beint um sund í húsinu Laugavegi 3, eins og verið hefur í heimildarleysi um árábil, né um baklóð hússins á Laugavegi 3.

Í öllu því raski sem verða mun vegna fyrirhugaðra byggingaframkvæmda á Laugavegi 1, er það krafa Brekkuholts ehf. að slíkt rask verði allt frá götu á Laugavegi 1, en nái hvorki til sundsins í húsinu að Laugavegi 3 né til baklóðar á Laugavegi 3.

III. Samráð og tillit við eigendur og rekstraraðila á Laugavegi 3

Við umbeðnar og fyrirhugaðar framkvæmdir á lóðinni Laugavegi 1 er brýnt að framkvæmdaaðilar hafi sem nánast samband og samráð við eigendur og rekstraraðila að

Laugavegi 3, svo framkvæmdin raski ekki þeirri starfsemi sem er í húsinu, meðal annars þannig að tryggt sé að skrifstofurekstur og veitingarekstur raskist sem minnst vegna hávaða eða titrings við framkvæmdir. Hávaðasömum framkvæmdum verði markaður tími utan venjulegs vinnutíma og leitast verði við að sem minnst truflun hljótist af. Jafnframt er gerður áskilnaður um bætur ef framkvæmdir hafa í för með sér tjón á húseigninni að Laugavegi 3, svo sem vegna sprungna sem kunna að verða á steinveggjum hússins.

Athugasemdir Indókína voru eftirfarandi:

Undirritaðir f.h. Indókína sem er eigandi Laugavegar nr. 3 ásamt með Brekkuholti ehf. gera athugasemdir sem Brekkuholt hefur sent til Skipulagsfulltrúa Reykjavíkur vegna fyrirhugaðrar deiliskipulagsbreytingar að okkar.

Til viðbótar þeim athugasemdum sem þar koma fram viljum við nefna sérstaklega atriði sem koma að rekstri veitingastaðar okkar í húsinu, ef fyrirætlunum um framkvæmdir verður haldið til streitu.

Af hálfu Indókína getur ekki komið til greina að Reykjavíkurborg leyfi þá framkvæmd, sem okkur er send til kynningar, nema gegn verulega ströngum skilmálum og háum dagsektum ef farið er fram úr hávaðatakörkum eða seinkun á framkvæmdaáætlun.

Til viðmiðunar er reynsla nágranna framkvæmda við Vatnsstíg sem er svo skelfileg að ekki kemur til greina annað en en læra af þeim afdrifaríku mistökum sem þar voru gerð í leyfisveitingum og framkvæmdum. Gildir þetta reyndar um nánast allar framkvæmdir í miðborginni að fara undantekningalítið langt fram úr áætluðum framkvæmdatíma með samsvarandi aðgangshindrunum sem valda skaða fyrir alla rekstraraðila og íbúa.

Framkvæmdir við Laugaveg 4-6 ollu líka bæði meira ónæði og stóðu lengur en áætlað var.

Allt undirstrikar það nauðsyn þess að tekið sé meira tillit til viðkvæms nágrennis og öllum skilyrðum stranglega framfylgt.

Í húsnæði Indókína á jarðhæð hússins nr 3 við Laugaveg er rekinn veitingastaður sem er ekki rekstrarhæfur á þeim tíma sem brothamrar eru í ham í húsgrunni við hliðina. Reyndar er erfitt að sjá hvernig á að standa að fyrirhuguðum framkvæmdum, sem hafa verulega skert aðgengi, nema loka Laugavegi fyrir allri umferð til lengri tíma jafnt fyrir fótgangandi sem akandi. Það yrðu Reykjavíkurborg og framkvæmdaaðilar hinsvegar að leysa.

Ef á að breyta deiliskipulagi og heimila framkvæmdir samkvæmt þeirri tillögu sem okkur er kynnt eru okkar lágmarkskröfur að:

- a) Klapparbrott verði eingöngu heimiluð milli klukkan 07.00 til 11.00
- b) Að öll steypuvinna og megin aðfangaflutningar hlýti sömu tímamörkum
- c) Framkvæmdaáætlun verði kynnt fyrir eigendum Laugavegs 3 og

að hún innifeli verulega háar dagsektir til tryggingar framkvæmdahraða og að framkvæmdaskilmálar verði hvorki brotnir eða beygðir.
Jafnframt að taki sérstakt tillit til viðkvæmra staðhátta og minnki sem ítrast er hægt alla hávaðamengun framkvæmdarinnar.

- d) Byggingarleyfishafa verði gert að leggja fram tryggingu til eigenda Laugavegs 3 fyrir öllu hugsanlegu tjóni sem þessi framkvæmd kann að valda þeim að engu undanskildu.

Með vísan til framangreins skal sérstaklega bent á að heimild til umgengni í gegn um undirgang á húsinu Laugavegi 3 hefur lengi orkað tvímælis og byggir ekki á formlegri heimild. Hér má benda á fyrri umkvartanir eigenda Laugavegar 3. Í umfjöllun skipulagsyfirvalda við umkvörtunum eigenda Laugavegar 3 á árinu 2015 vegna óheftrar umgengni um undirganginn vísuðu skipulagsyfirvöld m.a. til ómöguleika eigenda húsanna á Laugavegi 1 til að nálgast bakhúsið með öðrum hætti en í gegn um undirganginn. Við fyrirhugaðar byggingaframkvæmdir á lóðinni Laugavegi 1 ætti skipulagsfulltrúi nú sérstaklega að taka á þeirri athugasemd að tryggt verði að umgangur við bakhús verði í gegn um eða til hliðar við fremra húsið á Laugavegi 1. Þetta atriði afgangur hann með því að segja að athugasemdin varði ekki skipulag. Þetta er beinlínis rangt, þar sem aðgengi úr fremra húsi á lóðinni Laugavegur 1 yfir í aftara húsið á lóðinni snertir augljóslega skipulagið á lóðinni Laugavegi 1. Að öðru leyti visast til gagna málsins.

Virðingarfyllt,

F.h. hönd húsfélagsins Laugavegi 3


Lára V. Júlíusdóttir hrl.



Árið 2024, þriðjudaginn 10. september, tók Arnór Snæbjörnsson, formaður úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, með heimild í 3. mgr. 3. gr. laga nr. 130/2011, fyrir:

Mál nr. 96/2024, kæra á ákvörðun skipulagsfulltrúa Reykjavíkur frá 4. júlí 2024 um að samþykkja breytingu á deiliskipulagi reits 1.171.0 vegna lóðarinnar nr. 1 við Laugaveg.

Í málinu er nú kveðinn upp svofelldur

úrskurður:

Með bréfi til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, dags. 2. september 2024, er barst nefndinni 6. s.m., kærir húsfélag Laugavegs 3 þá ákvörðun skipulagsfulltrúa Reykjavíkur frá 4. júlí 2024 að samþykkja breytingu á deiliskipulagi reits 1.171.0 vegna lóðarinnar nr. 1 við Laugaveg. Er þess krafist að ákvörðunin verði felld úr gildi. Verður að skilja málatilbúnað kæranda svo að gerð sé krafa um að hin kærða ákvörðun verði felld úr gildi.

Málsatvik og rök: Á afgreiðslufundi skipulagsfulltrúa Reykjavíkur 4. maí 2023 var tekin fyrir umsókn um breytingu á deiliskipulagi reits 1.171.0 vegna lóðarinnar nr. 1 við Laugaveg. Fólst breytingin í því að fella úr gildi heimild til að rífa steinhús á bakhluta lóðar, Laugavegur 1A, ásamt því að færa leyfilegt byggingarmagn til. Á fundi umhverfis- og skipulagsráðs 3. apríl 2024 var samþykkt að auglýsa framlagða tillögu skv. 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, sbr. 1. mgr. 43. gr. laganna. Samþykkti borgarráð þá afgreiðslu á fundi 11. apríl 2024. Tillagan var auglýst 25. s.m. með athugasemdafresti til 11. júní s.á. Bárust athugasemdir á kynningartíma, þ. á m. frá félagsmeðlimum kæranda. Á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa 4. júlí 2024 var breytingartillagan samþykkt með vísan til umsagnar skipulagsfulltrúa sem og með vísan til a-liðar 2. gr. viðauka 2.3 við samþykkt um stjórn Reykjavíkur.

Kærandi tekur fram að ekkert tillit hafi verið tekið til þeirra athugasemda sem gerðar hafi verið á kynningartíma þrátt fyrir að þær hafi verið rökstuddar ítarlega. Deiliskipulagsbreytingin muni hafa í för með sér gífurlegt rask og trufla alla starfsemi í nálægu umhverfi. Sé þess krafist að við framkvæmdir verði tryggt að öll umgengni og umferð vegna framkvæmdanna verði um lóð Laugavegar 1 en verði hvorki beint um sund í húsinu að Laugavegi 3 né um baklóð lóðarinnar. Brot á klöpp, steypuvinna og aðfangaflutningar verði einungis heimilað á milli kl. 07:00 og 11:00. Jafnframt verði framkvæmdaáætlun kynnt fyrir eigendum Laugavegar 3 sem skuli fela í sér verulega háar dagsektir til að tryggja að framkvæmdum verði hraðað. Einnig að byggingarleyfishafa verði gert að leggja fram tryggingu til eigenda Laugavegs 3 fyrir öllu hugsanlegu tjóni sem framkvæmdin kundi að valda.

Niðurstaða: Samkvæmt 1. mgr. 42. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 skal senda Skipulagsstofnun deiliskipulag sem samþykkt hefur verið af sveitarstjórn og samantekt um málsmeðferð ásamt athugasemdum og umsögnum um þær innan sex mánaða frá því að frestur til athugasemda rann út. Jafnframt skal birta auglýsingu um samþykkt deiliskipulags í B-deild Stjórnartíðinda, en slík auglýsing er skilyrði gildistöku deiliskipulags og markar jafnframt upphaf eins mánaðar kærufrests til úrskurðarnefndarinnar, sbr. 2. mgr. 4. gr. laga nr. 130/2011 um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála.

Samkvæmt upplýsingum frá borgaryfirvöldum hefur hin kærða deiliskipulagsbreyting ekki verið birt í B-deild Stjórnartíðinda. Liggur því ekki fyrir ákvörðun sem bindur enda á mál í skilningi 2. mgr. 26. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993 sem kæranleg er til úrskurðarnefndarinnar. Verður kærumáli þessu því vísað frá úrskurðarnefndinni.

Úrskurðarorð:

Kærumáli þessu er vísað frá úrskurðarnefndinni.

Arnór Snæbjörnsson (sign)