



Reykjavík, 8/10 2018

Efni: Kæra til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála

Við, undirrituð, eigum heima í íbúð á fyrstu hæð (fyrir ofan verslunarhæð) að Laugavegi 128. Þegar við komum heim þann 30. september sl., eftir tveggja vikna dvöl erlendis, var búið að hefja framkvæmdir í bakgarðinum að Laugavegi 130, sem er veitingastaðurinn Ban Thai. Búið var að rífa u.þ.b. helminginn af þeim múrvegg sem stendur á milli Laugavegar 128 og Laugavegar 130 og í þeim aðgerðum einnig taka bút af okkar lóð. Þá höfðu hellurnar í bakgarði Ban Thai einnig verið fjarlægðar og þannig var greinilega búið að taka fyrstu skrefin í átt að eins konar viðbyggingu. Við komum af fjöllum. Um þetta hafði aldrei verið rætt við okkur.

Annað okkar, Martin, spyr því samdægurs eiganda Ban Thai hvað sé á seyði og hann sýnir þá teikningar af hinni fyrirhuguðu viðbyggingu. Um er að ræða tæplega 30 fermetra viðbyggingu á jarðhæð sem teygir sig inn í bakgarðinn og ofan á henni er gert ráð fyrir svölum að sömu stærð. Verði þessar breytingar á starfsemi Ban Thai að veruleika muni það hafa skelfilegar afleiðingar fyrir okkur.

Gestum veitingastaðarins yrði, með tilkomu þessara svala, gert kleift að horfa inn um stofugluggann hjá okkur úr u.þ.b. tveggja metra fjarlægð, enda yrðu þær staðsettar á fyrstu hæð beint við hliðina á íbúðinni okkar, en hún er, líkt og fyrr greinir, einnig staðsett á fyrstu hæð. Einnig má gera ráð fyrir talsverðum hávaða, enda fylgir hann gjarnan glöðum gestum veitingastaðar, einkum og sér í lagi þegar staðurinn er með vínveitingarleyfi, eins og Ban Thai. Við gætum því átt von á veislulátum á hverju kvöldi til kl. 23 þar sem Ban Thai er heimilt að hafa opið til kl. 23. Auk þessa má líka gera ráð fyrir því að truflandi og heilsuspillandi reykingarlykt berist inn til okkar frá hinu fyrirhugaða útsvæði veitingastaðarins, skyldi okkur detta í hug að hafa opinn glugga.

Okkur finnst ekki of djúpt í árina tekið þegar við segjum að ef þessar svalir verði byggðar þá gætum við ekki lengur lifað eðlilegu fjölskyldulífi í íbúðinni okkar. Auk ónæðis vegna veisluláta og reykingarlyktar yrði einkalíf okkar gert að engu. Við yrðum að selja. En gætum við selt? Hver myndi kaupa sér íbúð með stóru herbergi staðsettu tveimur metrum frá útsvæði veitingastaðar? Verðgildi íbúðarinnar myndi svo sannarlega hrapa.

Okkur fundust þessar fyrirætlanir með ólíkindum og gerðum í fyrstu ráð fyrir að framkvæmdirnar væru ólöglegar. En eftir nánari eftirgrennslan hjá byggingarfulltrúa kom á daginn að gefið var út byggingarleyfi fyrir þeim þann 24. ágúst sl. Viðbyggingin var samþykkt fyrir u.þ.b. 10 árum af þáverandi nággranna og er komin inn í deiliskipulag fyrir reitinn en á þeim tíma var ekki gert ráð fyrir svölum. Svölunum var bætt við teikningarnar í ár án nokkurrar ráðfæringar við nággranna. Menn hafa væntanlega haldið að það hafi ekki verið nauðsynlegt að fara í grenndarkynningu þar sem finna má klausu í deiliskipulaginu sem kveður á um að leyfilegt sé að gera minni háttar breytingar á húsunum á Hampiðjureitum, s.s. svalir, án þess að breyta deiliskipulagi. En þegar haft er í huga að í þessu tilviki er um starfsemi veitingastaðar að ræða virðist, með tilliti til aðalskipulags, ekki allt vera með felldu.

Í aðalskipulagi má, á blaðsíðu 204, lesa eftirfarandi um þær reglur sem gilda fyrir starfsemi sem fellur undir veitingastaðarrekstur og sem fram fer meðfram aðalgötu (en Laugavegur er aðalgata):

„Meðfram aðalgötum er heimil fjölbreyttari landnotkun, þó grunnskilgreining lóða við götuna sé íbúðarsvæði. Hér er einkum um að ræða starfsemi sem fellur undir flokkana verslun og þjónusta (VP, að skemmtistöðum undanskildum) og samfélags-

Þjónusta (S). Verslun og þjónusta á jarðhæðum getur verið heimil, svo og mögulega veitingastaðir í flokki I og II og gististaðir í flokki II-III. Opnunartími allra veitingastaða skal takmarkast við kl. 23. Breytt notkun í þessa veru í fjöleignarhúsi er háð samþykki meðeigenda, sbr. ákvæði laga um fjöleignarhús. Rýmri heimildir um landnotkun gilda eingöngu um hús sem standa við viðkomandi aðalgötu og ná einkum til jarðhæða þegar um verslun, þjónustu og veitingastaði er að ræða. Ef þörf krefur eru sett nánari ákvæði um landnotkunarheimildir við aðalgötur í hverfis- og eða deiliskipulagi.“

Eins og fram kemur *getur* verið heimilt að reka veitingastað á *jarðhæð*. Rýmri heimildir um landnotkun gilda fyrir hús sem standa við aðalgötu, eins og Ban Thai gerir, en það er endurtekið að þessar heimildir ná einkum til *jarðhæða*. Umrædd viðbygging er á *jarðhæð*, og gerum við heldur ekki athugasemd við hana, en umræddar svalir eru á fyrstu hæð og um þær snýst málið.

Í ljósi þess sem fram kemur hér að framan teljum við, undirrituð, að hinar fyrirhuguðu svalir ofan á viðbyggingu Ban Thai séu ekki einungis til þess fallnar að skerða lífsgæði okkar og rýra verðgildið á íbúðinni okkar heldur stangist þær einnig á við aðalskipulag. Við viljum því að núverandi byggingarleyfi, sem gerir ráð fyrir þessum svölum, verði afturkallað.

Við förum jafnframt fram á að þær framkvæmdir, sem þegar eru hafnar, verði stöðvaðar á meðan beðið er eftir úrskurði nefndarinnar.

Þess skal getið að eigandi Ban Thai lofaði í fyrstu munnlega, þegar við vorum búin að gera honum grein fyrir okkar sjónarmiði, að hann myndi ekki hafa útisvæði á þaki viðbyggingarinnar. En þegar við útskýrum fyrir honum að húsasmiðir vinni eftir teikningum, og að hann verði því að breyta teikningunum til þess að geta staðið við þetta loforð, fer hann bara undan í flæmingi og svarar ekki tölvupóstum. Því er nokkuð ljóst að hann hyggst keyra þessar framkvæmdir í gegn, geti nefndin ekki stöðvað þær.

Meðfylgjandi gögn:

1. Tölvupóstasamskipti við byggingarfulltrúa (ekki hefur borist svar við síðustu fyrirspurn)
2. Tölvupóstasamskipti við skipulagsfulltrúa (enn beðið eftir endanlegu svari)
3. Tölvupóstasamskipti við eiganda Ban Thai (vegna þess að hann ákveður að svara ekki beiðninni um að breyta teikningunum og heldur framkvæmdunum áfram höfum við ákveðið að fara fyrir til úrskurðarnefndar umhverfis og auðlindamála en fram kemur í pósti til hans)
4. Gögn frá byggingarfulltrúa

Martin Bruss Smedlund

Martin Bruss Smedlund

Kennitala: 191086-2959

Netfang: martinsmedlund@gmail.com

Sími: 690-8503

Laugavegi 123, 105 Reykjavík

Linda Georgsdóttir

Linda Georgsdóttir

Kennitala: 290382-7189

Netfang: linda.georgsdottir@gmail.com

Sími: 692-4166

Helena Stefánsdóttir

Frá: Ólöf Harðardóttir <olof@uua.is>
Sent: 8. október 2018 15:04
Til: USK Skipulag
Afrit: Harri Ormarsson; Erna Hrönn Geirsdóttir; Björgvin Rafn Sigurðarson
Efni: Tilkynning um kæru 124/2018
Viðhengi: 8.10.2018 - kæran 124/2018 - (Ó.H.).pdf; 8.10.2018 - Fskj. með kærinni 124/2018 - (Ó.H.).pdf

Góðan dag

Efni. Tilkynning um kæru.

Meðfylgjandi er afrit stjórnslukæru, móttækin. 8. október sl. þar sem kærð er ákvörðun um að veita byggingarleyfi fyrir svölum á fyrstu hæð á viðbyggingu á veitingastaðnum Ban Thai, að Laugavegi 130, Reykjavík en framkvæmdir eru nú þegar hafnar. Jafnframt er gerð krafa um frest á réttaráhrifum hinar kærðu ákvörðunar meðan kæran er til meðferðar hjá nefndinni.

Vegna framkominnar kröfu um frestun réttaráhrifa er farið fram á að úrskurðarnefndin fái í hendur gögn er málið varða fyrir 16. október nk. og er stjórnvaldi gefið kostur á að tjá sig um kröfuna til sama tíma. Frestur til að gera athugasemdir vegna kærunnar að öðru leyti er 30 dagar frá dagsetningu þessarar tilkynningar, sbr. 5. mgr. 4. gr. laga nr. 130/2011 um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála.

Óskast staðfest um móttöku.

Með kveðju

Ólöf Harðardóttir, skrifstofumaður

Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála
Skuggasundi 3, 101 Reykjavík, Iceland
Sími / Tel: (+354) 561 5111
www.uua.is - [Fyrirvari/Disclaimer](#)



Vinsamlegast hugið að umhverfinu áður en tölvupósturinn er prentaður
Please consider the environment before printing



Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála
Skuggasundi 3
101 Reykjavík

Reykjavík 18. október 2018.

Efni: Greinargerð Reykjavíkurborgar í málinu nr. 124/2018, vegna kæru þeirra Martins Bruss Smedlund og Lindu Georgsdóttur dags. 8. október sl. þar sem kærð er ákvörðun ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík að veita byggingarleyfi fyrir svölum á fyrstu hæð á viðbyggingu á veitingastaðnun Ban Thai, að Laugavegi 130 í Reykjavík. Jafnframt er gerð krafa um stöðvun framkvæmda.

Með tölvupósti dags. 8. október sl. framsendi úrskurðarnefndin ofangreinda kæru og óskaði eftir að nefndinni yrðu látin í té gögn er málið varðaði. Var Reykjavíkurborg jafnframt gefinn kostur á að tjá sig um efni kærunnar. Í greinargerð þessari er viðhorfum Reykjavíkurborgar lýst til kærunnar.

Málavextir:

Á afgreiðslufundi byggingarfulltrúans í Reykjavík þann 20. febrúar 2018 var samþykkt umsókn um leyfi til að rífa núverandi ris og þak og hækka húsið um eina hæð og til að byggja viðbyggingu úr steinsteypu og gleri á fyrstu hæð og gera svalir á þriðju hæð og í risi húss á lóð nr. 130 við Laugaveg.

Erindi var áður samþykkt 3. apríl 2007 og 15. júlí 2008.

Afgreiðsla byggingarfulltrúa var staðfest á fundi borgarráðs þann 1. mars 2018 með samþykkt á B-hluta fundargerðar umhverfis- og skipulagssviðs frá 28. febrúar 2018.

Kröfugerð:

Kærendur krefjast þess að framangreind ákvörðun byggingarfulltrúa verði felld úr gildi auk stöðvunar framkvæmda

Reykjavíkurborg krefst þess að kröfum kærenda verði hafnað.

Málsástæður og lagarök:

Málsástæður kærenda koma fram í kæru og vísast til hennar. Er aðallega á því byggt að um sé að ræða 30 fermetra viðbyggingu og að gestum veitingastaðarins verði kleyft að horfa inn um stofugluggann hjá kærendum úr u.þ.b. tveggja metra fjarlægð. Einnig megi gera ráð fyrir talsverðum hávaða og reykingalykt inn um glugga kærenda. Einkalíf kærenda er gert að engu.

Álit Reykjavíkurborgar

Reykjavíkurborg fellst ekki á það með kærenda að mál þetta sé þannig vaxið að ógildingu varði.

Í gildi er deiliskipulag reita 1.241.0 og 1.241.1 samþykkt í borgarráði 20. júlí 2006.





Reykjavíkurborg

Umhverfis- og skipulagssvið

Í sérskilmálum fyrir Laugaveg 30 kemur fram að það sé heimilt hækka hús um eina hæð og gera útbyggingu til suðurs. Samkvæmt almennum skilmálum er heimilt að gera minni háttar breytingar á húsum á reitnum, s.s. að gera skyggni, svalir, litla kvisti og lagfæringar án þess að breyta þurfi deiliskipulagi.

Það er því mat Reykjavíkurborgar að umræddar framkvæmdir séu í samræmi við deiliskipulag.

Í ljósi framangreinds og á grundvelli meginreglu 1. mgr. 29. gr. stjórnisýslulaga nr. 37/1993, um að kæra fresti ekki réttaráhrifum ákvörðunar, telur Reykjavíkurborg að hafna beri kröfu kæranda um stöðvun framkvæmda og fer fram á það við úrskurðarnefndina að kveðinn verði upp fullnaðarúrskurður í málinu. Jafnframt er ljóst að kjósi byggingarleyfishafi að halda framkvæmdum áfram áður en efnisúrskurður liggur fyrir, gerir hann það á eigin ábyrgð og áhættu.

Niðurstaða:

Reykjavíkurborg ítrekar þá kröfu sína að úrskurðarnefndin hafni öllum kröfu kæranda í málinu, þ.e. kröfu um ógildingu á samþykkt byggingarfulltrúa frá 18. september 2012, auk kröfu um stöðvun framkvæmda, enda ekkert komið fram í málinu sem leitt getur til ógildingar hennar.

Taki nefndin til skoðunar aðrar málsástæður en fram koma í kæru og í umsögn þessari er þess óskað að borgaryfirvöldum verði gert kleift að tjá sig um þær áður en til úrskurðar í málinu kemur.

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs,

Harri Ormarsson, hdl.

Meðfylgjandi:

Útprintun úr málaskrá

Deiliskipulagsuppráttur

Samþykktir upprættir

Byggingarleyfisumsókn

