

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 hinnar 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

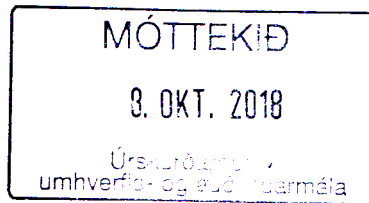
Skuggasundi 3, 101 Reykjavík, Iceland

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



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 svara, 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 heilsu-spillandi reykingarlykt berist inn til okkar frá hinu fyrirhugaða útisvæði 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 útisvæði 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 nágranna 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 nágranna. 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 útsvæði 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



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 veitingastaðnum 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 látnar 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. stjórnslulaga 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



Árið 2018, fimmtudaginn 22. nóvember, kom úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála saman til fundar í húsnæði nefndarinnar að Skuggasundi 3, Reykjavík. Mættir voru Ómar Stefánsson varaformaður, Ásgeir Magnússon dómstjóri og Þorsteinn Þorsteinsson byggingarverkfræðingur.

Fyrir var tekið mál nr. 124/2018, kæra á ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 20. febrúar 2018 um að samþykkja veitingu byggingarleyfis fyrir breytingum á húsinu nr. 130 við Laugaveg í Reykjavík.

Í málinu er nú kveðinn upp svofelldur

úrskurður:

Með bréfi til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, dags 8. október 2018, er barst nefndinni sama dag, kæra Martin Bruss Smedlund og Linda Georgsdóttir, Laugavegi 128, Reykjavík, þá ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 20. febrúar 2018 að samþykkja byggingaráform til breytingar á húsinu nr. 130 við Laugaveg. Er þess krafist að framangreind ákvörðun verði felld úr gildi og að framkvæmdir verði stöðvaðar á meðan málið er til meðferðar hjá úrskurðarnefndinni. Verður málið nú tekið til endanlegs úrskurðar og verður því ekki tekin afstaða til framkominnar stöðvunarkröfu kærenda.

Gögn málsins bárust úrskurðarnefndinni frá Reykjavíkurborg 18. október 2018.

Málavextir: Fyrir lóðina Laugaveg 130 er í gildi deiliskipulag sem tekur til staðgreinireita 1.241.0 og 1.241.1, svonefndra Hampiðjureita. Nefnt deiliskipulag var samþykkt í borgarráði Reykjavíkur 20. júlí 2006 og tók gildi 8. ágúst s.á. Í almennum skilmálum deiliskipulagsins kemur m.a. fram að með því sé veitt heimild fyrir minni háttar breytingum á húsum á reitnum, s.s. gerð skyggis, svala, lítilla kvista og lagfæringa án deiliskipulagsbreytingar, að undangengnu samþykki byggingarfulltrúa. Í sérskilmálum fyrir lóðina nr. 130 við Laugaveg kemur fram að heimilt sé að hækka húsið um eina hæð og reisa út útbyggingu til suðurs.

Á afgreiðslufundi byggingarfulltrúans í Reykjavík 20. febrúar 2018 var samþykkt umsókn eiganda Laugavegs 130 um að rífa núverandi ris hússins og þak, hækka húsið um eina hæð, byggja viðbyggingu úr steinsteypu og gleri á fyrstu hæð og gera svalir á þriðju hæð og í risi. Erindið hafði áður verið samþykkt 3. apríl 2007 og 15. júlí 2008. Var afgreiðsla byggingarfulltrúa staðfest á fundi borgarráðs 1. mars 2018 og var byggingarleyfi fyrir framkvæmdunum gefið út 24. ágúst s.á. Samkvæmt aðaluppdráttum leyfisins var gert ráð fyrir 26,5 m² svölum á þaki viðbyggingarinnar.

Málsrök kærenda: Kærendur telja að svalir sem fyrirhugaðar séu á þaki viðbyggingar fyrstu hæðar stangist á við aðalskipulag. Þáverandi nágranni hafi samþykkt byggingu viðbyggingar við húsið fyrir u.þ.b. 10 árum, sem heimiluð hafi verið í deiliskipulagi reitsins, og geri kærendur ekki athugasemdir varðandi hana. Hins vegar hafi þá ekki verið gert ráð fyrir svölum á þaki

viðbyggingarinnar, líkt og nú. Svölunum hafi verið bætt inn í teikningarnar árið 2018 án nokkurs samráðs við nágranna.

Í Aðalskipulagi Reykjavíkurborgar 2010-2030 á bls. 204 komi eftirfarandi fram varðandi svæðið: „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 undanskyldum) og samfélagsþjónustu (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 aðalgötu í hverfis- og eða deiliskipulagi.“ Kærandi bendir á að samkvæmt því sem komi fram í aðalskipulagi sé gert ráð fyrir að rýmri heimildir um landnotkun nái einkum til jarðhæða. Umræddar sálir séu hins vegar á annarri hæð og samræmist því ekki aðalskipulagi borgarinnar. Skilja verði það sem fram komi í aðalskipulagi á þann hátt að veitingastaðurinn ætti ekki að geta fengið leyfi fyrir aukinni starfsemi á annarri hæð án sérstakrar samþykktar, að undangenginni úttekt á grenndaráhrifum. Slík samþykkt liggi hins vegar ekki fyrir og sérstök úttekt hafi ekki farið fram.

Ætla megi að ekki hafi verið talin ástæða til að grenndarkynna tilkomu sálanna þar sem lítið hafi verið svo á að þær féllu undir minni háttar breytingar sem gera mætti án deiliskipulagsbreytingar. Nefndar sálir geti hins vegar ekki fallið undir þessa heimild þar sem þær séu óvenju stórar og því ekki hægt að líta á þær sem minni háttar breytingu á húsinu.

Með tilkomu sálanna yrði einkalíf kæranda gert að engu og ekki væri hægt að lifa eðlilegu fjölskyldulífi. Gestum veitingarstaðarins yrði gert kleift að horfa inn um stofugluggann hjá kærendum úr u.þ.b. tveggja metra fjarlægð og ætla megi að gestunum myndi fylgja hávaði, einkum í ljósi þess að veitingastaðurinn sé með vínveitingaleyfi og heimild til að hafa opið til kl. 23:00 á hverju kvöldi. Þá megi búast við að truflandi og heilsuspillandi reykingarlykt myndi berast inn í vistarverur kæranda, kysu þeir að hafa opinn glugga. Þetta myndi hafa í för með sér að erfitt yrði að selja íbúðina og að verðgildi hennar myndi hrapa.

Kærandur taki fram að í samskiptum þeirra við Reykjavíkurborg sé ekki að sjá skýra afstöðu borgarinnar til sálanna og telji kærandur það renna stoðum undir þá afstöðu þeirra að ekki hafi verið rétt að málum staðið. Í einu svari frá byggingarfulltrúa hafi komi fram að eiganda veitingarstaðarins væri með öllu óheimilt að hleypa gestum út á sálirnar þar sem ekki hafi verið sótt um útveitingaleyfi. Hins vegar sé á það bent að málið snúist ekki um það hvort borðhald verði á þaksvölunum heldur leggist kærandur gegn því að stöðugur straumur veitingarhúsagesta eigi að geta verið á svölunum og valdið þeim truflunum sem áður hafi verið raktar. Ef borgin hafi í hyggju að banna umgang á þaksvölunum sé óútskýrt hvers vegna veitt hafi verið leyfi fyrir þeim. Þá yrðu leyfðar þaksválir tveimur metrum frá stofuglugga kæranda, sem hefðu ekkert jákvætt gildi fyrir veitingastaðinn sem þær tilheyrðu. Sálirnar myndu hins vegar hafa neikvæð áhrif gagnvart kærendum þar sem þær myndu rýra verðgildi fasteignar þeirra.

Kærandur hafi tekið fram í bréfi til leyfishafa að þeir hefðu vitað af heimild fyrir umræddri viðbyggingu þegar þeir keyptu íbúð sína en verið ókunnugt um að sálir yrðu á þaki hennar. Leyfishafi hafi lofað kærendum munnlega að hafa ekki útisvæði á þaki viðbyggingarinnar, en það kalli á breytingar á teikningum sem ekki hafi verið gerðar.

Málsrök Reykjavíkurborgar: Af hálfu Reykjavíkurborgar er tekið fram að umræddar framkvæmdir séu í samræmi við gildandi deiliskipulag reita 1.241.0 og 1.241.1, sem samþykkt hafi verið í borgarráði 20. júlí 2006. Í sérskilmálum skipulagsins komi fram að heimilt sé að hækka húsið Laugaveg 130 um eina hæð og gera útbyggingu til suðurs. Þá sé samkvæmt almennum skilmálum deiliskipulagsins heimilaðar minni háttar breytingar á húsum á reitnum, m.a. gerð svala, án þess að framkvæma þurfi deiliskipulagsbreytingu.

Athugasemdir leyfishafa: Leyfishafi vísar til þess að þær framkvæmdir og tilheyrandi breytingar sem hið kærða byggingarleyfi heimili hafi verið samþykktar fyrir áratug í deiliskipulagi, löngu áður en kærendur keyptu þá fasteign sem veiti þeim aðild að máli þessu. Kærufrestur vegna þess deiliskipulags, sem sé frá árinu 2007, sé löngu liðinn.

Hið útgefna byggingarleyfi sé í samræmi við gildandi lög og reglur og jafnframt aðal- og deiliskipulag svæðisins. Þegar hið kærða byggingarleyfi hafi verið gefið út 24. ágúst 2018 hafi sú breyting verið gerð frá upphaflega samþykktu breytingu frá 2007 að heimilað hafi verið að setja handrið og dyr út á þak viðbyggingarinnar að Laugavegi 130. Ástæðan fyrir því hafi verið sú að hægt yrði að nýta svalirnar sem flóttaleið fyrir efri hæð veitingastaðarins sem þar sé til húsa. Hönnuði byggingarinnar hafi hvorki þótt forsvaranlegt að fólk þyrfti að klöngrast út um glugga veitingahússins ef koma þyrfti til rýmingar, sbr. gr. 9.5.3 í byggingarreglugerð, né að ekki væru viðunandi fallvarnir til staðar. Því hafi dyr verið settar út á svalirnar og hannað handrið utan um þakflöt viðbyggingarinnar. Samkvæmt aðalskipulagi svæðisins sé heimilt að veita leyfi fyrir slíkum svölum án sérstakrar breytingar á deiliskipulagi. Hins vegar þurfi sérstakt leyfi til að heimilt verði að nýta svalirnar undir starfsemi veitingastaðarins, en engin áform séu af hálfu rekstraraðila til slíks. Áður hafi verið sótt um slíkt leyfi en því verið hafnað.

Niðurstaða: Samkvæmt byggingarreglugerð nr. 112/2012 er gerð krafa um að við hönnun mannvirkja skuli ávallt gert ráð fyrir því að eldur geti komið upp. Með því á að tryggja að viðstaddir geti yfirgefið mannvirkið í eldsvoða eða bjargast eftir öðrum leiðum. Í gr. 9.5.2. í reglugerðinni kemur fram að frá hverju rými byggingar þar sem gera megir ráð fyrir að fólk dveljist eða sé statt skuli vera fullnægjandi flóttaleiðir úr eldsvoða. Eiga flóttaleiðirnar að vera þannig skipulagðar og frágengnar að allir geti bjargast út af eigin rammleik eða fyrir tilstilli annarra á tilgreindum flóttatíma, brjótist eldur út eða annað hættuástand skapast, sbr. gr. 9.5.1. Flóttaleiðirnar skulu vera einfaldar, auðrataðar og greiðfærar svo að fólk verði ekki innlyksa í skotum og endum ganga, sbr. gr. 9.5.2.

Í bókun byggingarfulltrúa um samþykki byggingaráforma vegna Laugavegar 130 frá 20. febrúar 2018 kemur fram að veitt sé leyfi til að rífa núverandi ris og þak, hækka húsið um eina hæð, byggja viðbyggingu úr steinsteypu og gleri á fyrstu hæð og gera svalir á þriðju hæð og á ris hússins. Byggingarleyfi sem gefið var út hinn 24. ágúst s.á. í skjóli þeirrar ákvörðunar hefur og að geyma sömu byggingarlýsingu. Þá kemur fram á teikningu samþykks aðaluppdráttar að gert sé ráð fyrir svaladyrum á annarri hæð sem liggja muni út á svæði sem skráð er sem svalir á þaki viðbyggingar fyrstu hæðar. Loks kemur fram í byggingarlýsingu aðaluppdráttar, í kaflanum notkun og gerð byggingar, að gert sé ráð fyrir hellulögðum þaksvölum á annarri hæð, en í þeim kafla sem fjallar um eldvarnir segir hins vegar að flóttaleið sé á annarri hæð út á steinsteipt þak og að á þriðju hæð og risi séu steiptar svalir. Vegna framangreinds ósamræmis verður ekki með ótvíræðum hætti ráðið hvort umrætt svæði á þaki viðbyggingarinnar þjóni einungis þeim tilgangi að vera flóttaleið eða hvort einnig sé um hefðbundnar svalir að ræða, sem ætlaðar séu til almennra nota. Hins vegar þykir verða að líta svo á, með hliðsjón af fyrrgreindu orðalagi bókunar byggingarfulltrúa um samþykki byggingaráforma og síðan sama orðalagi í útgefnu

byggingarleyfi, en jafnframt því að í skipulagsskilmálum fyrir húsið er ekki gert ráð fyrir veitingastarfsemi eða umgangi gesta á umræddum þakfleti, að hin kærða ákvörðun feli í sér að umræddur þakflötur viðbyggingar fyrstu hæðar sé einungis ætlaður sem flóttaleið en ekki til notkunar fyrir gesti umrædds veitingastaðar. Teljast umræddar breytingar, sem heimilaðar eru í hinu kærða byggingarleyfi, því einungis minni háttar breytingar í skilningi almennra skilmála deiliskipulagsins, sem heimilt var að gera án þess að til kæmi breyting á deiliskipulagi.

Með hliðsjón af því sem að framan er rakið er hið kærða byggingarleyfi í samræmi við gildandi skipulagsskilmála deiliskipulags fyrir Laugaveg 130 og þykja því ekki efni til að fella hina kærðu ákvörðun úr gildi.

Úrskurðarorð:

Hafnað er kröfu um ógildingu ákvörðunar byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 20. febrúar 2018 um að veita byggingleyfi til breytinga á húsinu nr. 130 við Laugaveg.

Ómar Stefánsson (sign)

Ásgeir Magnússon (sign)

Þorsteinn Þorsteinsson (sign)