



Tilkynning um kæru nr_ 153_2024_ stjórnvald_

| | |
|----------------|--|
| Búið til | 13.11.2024 13:12:49 |
| Höfundur | Hera Elfarsdóttir |
| Móttekið dags. | 13.11.2024 12:58:14 |
| Tilheyrir | USK24110160 - Karlagata 1 - Kæra 153/2024 - Hækkun girðingar |

Efni

Tilkynning um kæru nr_ 153_2024_ stjórnvald_

Upplýsingar

Vinnsla

| | | | |
|----------------|----------------------------|----------|----------|
| Móttekið dags. | 13.11.2024 12:58:14 | Staða | Innflutt |
| Eigandi | | Tímamörk | |
| Málalykill | 00.15.02 Kæurur og dómsmál | | |
| Lykilorð | | | |

Þátttakendur

| | |
|-----|--|
| Frá | Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála - UUA (uua@uua.is) |
| Til | usk@reykjavik.is |
| Cc | [Redacted] |

Innihald

Góðan dag.

Meðfylgjandi er afrit stjórnsýslukæru, móttekin 6. nóvember 2024 (skriflega undirrituð í dag) þar sem kærð er ákvörðun

Kæra vegna kröfu um hækkun girðingar við húseignina Karlagötu 1

Undirrituðum, sem og öðrum íbúðaeigendum í húseigninni Karlagötu 1 í Reykjavík, hefur borist bréf frá Byggingarfulltrúa Reykjavíkur, þar sem þess er krafist, að "hækkun girðingar við Karlagötu 1" verði fjarlægð innan 30 daga.

Jafnframt er því hótad, að verði skipun byggingarfulltúans ekki hlýtt, verði íbúðareigendum skylt að greiða IKR 25.000, - í dagsektir fyrir hvern dag, sem framkvæmdin dregst á langinn.

Ástæðurnar fyrir þessari einkennilegu aðför eru sagðar vera þær, að með umræddri girðingu séu "sjónlengdir skertar" á gatnamótum Karlagötu og Snorrabrautar, sem skapi "hættu fyrir vegfarendur", auk þess sem ekki hafi verið sótt um leyfi fyrir umræddri girðingu til Reykjavíkur, sem "aðliggjandi landeiganda".

Sem íbúðareiganda á Karlagötu 1 þykir mér með öllu fráleitt, hvernig byggingarfulltrúinn stendur að þessu máli.

Eftir því sem næst verður komist mun þessi girðing hafa verið sett ofan á steinvegginn, sem umlykur garð hússins, fyrir liðlega 15 árum, af þáverandi íbúum á Karlagötu 1, sem nú eru löngu fluttir á brott og munu vera búsettir í Noregi.

Við hjónin sem keyptum íbúð í viðkomandi húsi - fyrir rúmum áratug - höfðum ekki minnsta grun um að fyrri eigendur hefðu gert sig sekan um þann alvarlega "glæp" að setja girðingu á fyrrnefndan steinvegg, sem skapaði hættu fyrir vegfarendur með því að "skerða sjónlengdir" á áðurnefndum gatnamótum.

Og enn síður gátum við hjónin vitað, að þeir hefðu framið þetta "myrkraverk" í óleyfi "aðliggjandi landeiganda", þ.e.a.s. Reykjavíkur.

Þess vegna kom þetta hótunarbréf okkur algjörlega í opna skjöldu.

Ekki síst misbýður okkur sá ruddalegi tónn, sem einkennir skrif byggingarfulltrúans. Það er engu líkara en að við berum ábyrgð á því "glæpsamlega" athæfi, sem fyrri eigendur virðast hafa gert sig seka um.

Yfirgangurinn og ófyrirleitnin sem fram kemur í þessu hótunarbréfi sæmir ekki manni, sem hefur verið falið embætti á vegum Reykjavíkurborgar. Embættismaður sem gerir sig beran að slíku háttalagi virðist ekki skilja, að hann er ekki dómari í sakamáli, heldur "opinber þjónn", sem þiggur umboð sitt frá borgarbúum. Því ber honum, lögum samkvæmt, að haga málf lutningi og breytni í garð skjólstæðinga sinna í samræmi við það.

Það er einfaldlega óhæfa að gefa fólki mánuð til að rífa niður girðingu, sem staðið hefur í hálfan annan áratug, að viðlögðum himinháum dagsektum, auk þess sem hér er um kostnaðarsama framkvæmd að ræða.

Samkvæmt álitni lögfræðings, sem leitað var til, er full ástæða til að ætla að málsmeðferð byggingarfulltrúans standist ekki lög, burtséð frá því, hve siðlaus hún er.

Það sæmir ekki opinberum starfsmönnum í "siðmenntuðum" ríkjum að setja blásaklausum húseigendum, sem bera í raun enga ábyrgð á gjörningum fyrri eiganda, slíka afarkosti.

Varðandi efnislega hlið málsins, þá leyfum við okkur að véfengja þá fullyrðingu, að umrædd girðing "skerði sjónlengdir" á viðkomandi gatnamótum, þannig að það "skapi hættu fyrir vegfarendur".

Við höfum aldrei orðið þess vör að nokkur maður, hvorki gangandi né akandi, hefði óþægindi af þessari girðingu.

Þetta er enn fارانlegri ásökun, sé haft í huga, hversu lítið "aðliggjandi landeigendur" hafa gert til að tryggja öryggi gangandi vegfarenda við þá "slysagildru" sem Snorrabrautin er. Miðað við það aðgerðaleysi er nánast grátbroslegt að halda því fram að títtnefnd girðing skapi einhverja hættu fyrir vegfarendur.

Á hinn bóginn er það samdóma álit allra sem bera minnsta skynbragð á útlit og fegurð, að það sé prýði að girðingunni. Auk þess virkar hún sem "hljóðmön" fyrir íbúa hússins, ekki síst ef þeir vija nýta sér garðinn á sumrum. Svo má nefna, að slíkar girðingar hafa verið settar upp víðar við Snorrabrautina.

Áður en við felum lögfræðingi að taka að sér þetta vægast sagt furðulega "klögumál" fyrir okkar hönd, förum við þess á leit við hinn háæruverðuga byggingarfulltrúa að hann afhjúpi fyrir okkur þau lög eða þær reglugerðir sem hann byggir álit sitt á skaðsemi umræddrar girðingar á.

Varla mun svo háttsettur embættismaður byggja upphlaup af þessu tagi á persónulegu álitu sínu einu saman. Til þess virðist embættismaðurinn of viss í sinni sök.

Far svo að embættismaðurinn geti ekki fært óyggjandi og lögfræðilega haldbær rök fyrir þeirri fullyrðingu, að umrædd girðing "skapi hættu fyrir vegfarendur", stendur að líkindum eftir sem áður sú staðhæfing að títtnefnd girðing hafi verið smíðuð "í leyfisleysi".

Sé það rétt er aftur á móti lögfræðilegt álitamál, hvort hægt sé að "ákæra" einn eða neinn eftir hálfan annan áratug fyrir slíkan "glæp", nema því aðeins að mannskaði hafi hlotist af. (Það er jú þekkt í réttarkerfi vestrænna þjóða að manndráp og morð fyrnast ekki...).

Þess vegna erum við hjónin - sem íbúðareigendur - staðráðin í að láta á það reyna fyrir dómi, hvort umræddur "glæpur" sé ekki löngu fyrndur.

Virðingarfyllst,

Arthúr Björgvin Bollason (kt. XXXXXXXXXX)

Arthur B. Bollason



Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála
Borgartúni 21
105 Reykjavík

Reykjavík, 20. desember 2024
USK24110160

Efni: Umsögn Reykjavíkurborgar í máli nr. 153/2024, vegna kæru, þar sem kærð er ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík vegna kröfu um að hækkun girðingar við Karlagötu 1 verði fjarlægð.

Málavextir

Þann 31. október 2024 sendi embætti byggingarfulltrúans í Reykjavík kæranda og öðrum eigendum að Karlagötu 1, bréf þar sem efni bréfsins var: Karlagata 1 – óleyfileg hækkun girðingar. Í bréfinu kom fram að byggingarfulltrúi krefðist þess að hækkun girðingar við Karlagötu 1 verði fjarlægð. Jafnframt kom fram að ef ekki yrði orðið við kröfunni innan 30 daga frá móttöku bréfsins, þá áformaði byggingarfulltrúi að leggja á dagsektir kr. 25.000 fyrir hvern þann dag sem það dregst að verða við umræddri kröfu. Einnig var veittur 14 daga frestur til að koma að andmælum.

Andmæli kæranda bárust byggingarfulltrúa í tölvupósti frá kæranda þann 6. nóvember 2024. Þau andmæli voru samhljóða kæru kæranda.

Kröfugerð

Reykjavíkurborg krefst þess að öllum kröfum kæranda verði hafnað.

Afstaða Reykjavíkurborgar

Karlagata 1 er í Norðurmýri- norður innan Háteigshverfis. Í gildi eru skipulagsskilmálar Háteigshverfis, útgefið 31. október 2023 með breytingum frá 14. júní 2024 og 30. ágúst 2024, samþykktir af skipulagsfulltrúa Reykjavíkur sbr. heimild í a-lið 2. gr. viðauka 2.3. um embættisafgreiðslur skipulagsfulltrúa í viðauka við samþykkt um stjórn Reykjavíkurborgar og fundarsköp borgarstjórnar nr. 1020/2019 með síðari breytingum.

Í skipulagsskilmálunum er fjallað um Norðurmýri- norður í skilmálaeiningu 3.1.24. en á bls. 278 er fjallað um frágang á lóðarmörkum. en þar segir:

Lóðarhafar skulu hafa samráð um frágang á sameiginlegum lóðamörkum aðliggjandi lóða.

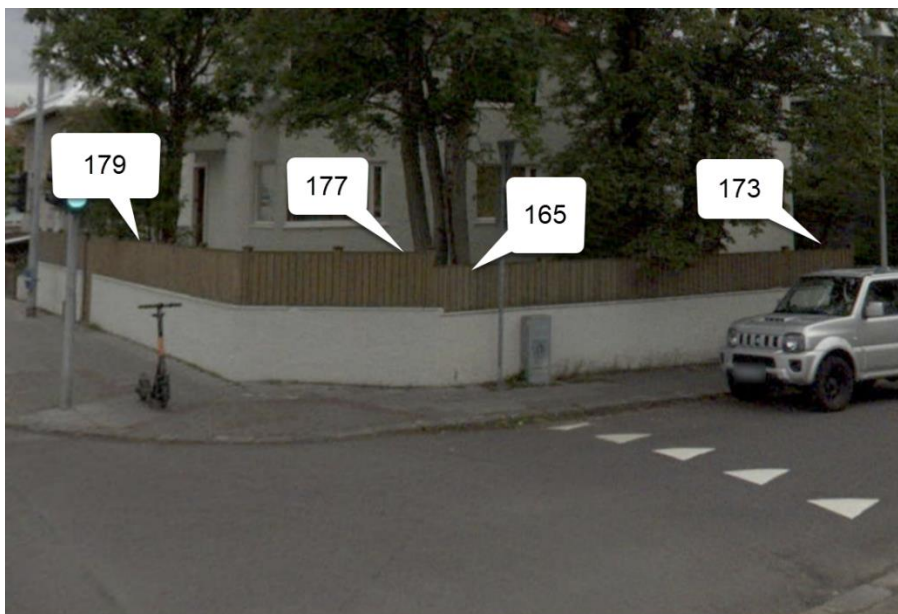


Halda skal í einkennandi steypa garðveggi umhverfis lóðir, þá sérstaklega að götu. Gróður á sameiginlegum lóðamörkum skal ekki vera hærri en 1,8 metrar og há tré í a.m.k. 4 metra fjarlægð frá lóðamörkum, nema nágrannar ákveði annað í sameiningu.

Ef byggður er skjólveggur inni á lóð skal hann ekki vera hærri en 1,8 metrar, miðað við hæð frá jörðu. Hann skal staðsetja þannig að á tímabilinu frá vorjafndægum til haustjafndægra sé aldrei skuggavarp frá honum á helstu dvalarsvæði á nágrannalóð.

Á lóðarmörkum sem snúa að götum, gatnamótum, innkeyrslum og/eða stígum má ekki hefta sjónlínur með girðingum, veggjum eða gróðri. Hámarkshæð girðinga/veggja á slíkum stöðum er 1,2 metrar. Gróður og girðingar/veggi skal velja með það í huga. Við sérstakar aðstæður getur þurft að draga girðingar/veggi og gróður inn á lóð til að tryggja sjónlínur. Lóðarhafi ber ábyrgð á að gróður vaxi ekki fyrir sjónlínur vegfarenda.

Umrædd hækkun girðingar er timburgirðing sem bætt hefur verið ofan á steypa garðvegg. Af mælingum sem framkvæmdar hafa verið af starfsmanni byggingarfulltrúa má sjá að hæð veggjarins sé frá 165 cm til 179 cm frá jarðvegsyfirborði. Því er ljóst að umrædd hækkun girðingarinnar er ekki í samræmi við skipulagsskilmála á svæðinu þar að þar kemur fram að halda skuli í einkennandi steypa garðveggi umhverfis lóðir. Jafnframt kemur fram í skipulagsskilmálunum að á lóðarmörkum sem snúa að götum gatnamótum, innkeyrslum og/eða stígum má ekki hefta sjónlínur með girðingum, veggjum eða gróðri. Hámarkshæð girðinga/veggja á slíkum stöðum er 1.2 metrar samkvæmt skipulagsskilmálunum.



Í gr. 7.2.3. byggingarreglugerðar nr. 112/2012 er fjallað um girðingar lóða. Þar segir að hæð girðinga á lóðum skal vera í samræmi við skipulagsskilmála og að afla skuli byggingarleyfis vegna girðinga og skjólveggja á lóðum nema

framkvæmdir séu undanþegnar byggingarleyfi skv. e- lið 1. mgr. 2.3.5 gr. byggingarreglugerðarinnar. Jafnframt kemur fram að girðing eða skjólveggir á mörkum lóða er alltaf háður samþykki beggja lóðarhafa óháð hæð girðingar eða skjólveggs og skal samþykkis leitað áður en hafist er handa við smíði girðingar eða skjólveggs. Í 2.3.5. gr. byggingarreglugerðar nr. 112/2012 er fjallað um minniháttar mannvirki og framkvæmdir sem eru undanþegnar byggingarleyfi, byggingarheimild og tilkynningarskyldu skv. 2.3.6. gr. enda séu þær í samræmi við deiliskipulag og önnur ákvæði reglugerðar þessarar sem við eiga hverju sinni. Um skjólveggi og girðingar er fjallað í e- lið en þar segir:

Skjólveggir og girðingar sem eru allt að 1,8 m að hæð og eru ekki nær lóðarmörkum en 1,8 m. Ennfremur girðingar eða skjólveggir sem eru nær lóðarmörkum en 1,8 m og eru ekki hærri en sem nemur fjarlægðinni að lóðarmörkum. Einnig allt að 2,0 m langir og 2,5 m háir skjólveggir sem eru áfastir við hús og í a.m.k. 1,8 m fjarlægð frá lóðarmörkum. Lóðarhöfum samliggjandi lóða er heimilt án byggingarleyfis að reisa girðingar eða skjólveggi allt að 1,8 m að hæð á lóðarmörkum, enda leggi þeir fram hjá leyfisveitanda undirritað samkomulag þeirra um framkvæmdina. Miðað skal við jarðvegshæð lóðar sem hærri er ef hæðarmunur er á milli lóða á lóðarmörkum.

Af framansögðu er ljóst að ávallt þurfi að afla samþykkis aðliggjandi lóðarhafa vegna girðinga óháð hæð girðinga. Jafnframt verður girðing að vera í samræmi við skipulagsskilmála deiliskipulag. Í þessu tilfalli er Reykjavíkurborg aðliggjandi lóðarhafi Reykjavíkurborg. Reykjavíkurborg hefur ekki veitt samþykki fyrir umræddri hækkun á girðingunni.



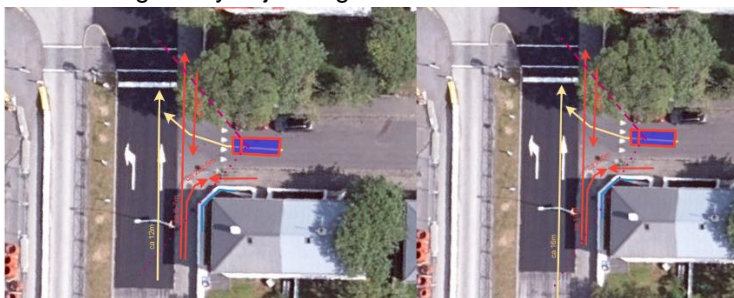
Reykjavíkurborg sem lóðarhafi byggir jafnframt á álitum samgönguverkfræðings á umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkurborgar. Í því álitum var litið til þess hvort umrædd hækkun girðingar væri til þess fallin að skerða sjónlínur vegfarenda á gatnamótum á horni Karlagötu og Snorrabrautar. Í umræddu álitum segir:

Frá umferðaröryggissjónarmiðum (bæði upplifað og raunöryggi), þá tel ég að umhverfið styðji ekki við að minnka sjónlengdirnar (eins og þessi veggur gerir). Sjá hér að neðan.

Ég hef vissulega samúð með að íbúinn vilji skema sig af frá Snorrabrautinni. Annað hugsanlegt flækjuatriði er að það er líka veggur hinu megin sem væntanlega skyggir á (sem og að lagt meðfram götunni) og það er lagt þar alveg upp að gatnamótunum, sjá 360° mynd. Að því sögðu, þá gerir þessi veggur ástandið klárlega verra en það er í dag. Myndin sýnir gróft mat á sjónlengdum miðað við að bifreiðin stoppar ca. 5,5m frá akbraut Snorrabrautar og ca. 3m frá gönguþveruninni (eðli málsins samkvæmt háð hvar vegfarendur munu mætast og þetta er gróft mat, hægt er að taka þessa útreikninga lengra en overkill fyrir þetta mat).

- Sýn gagnvart öðrum bifreiðum á Snorrabraut eru ca 16m í dag og fer niður í 12m. Ef við miðum við 40 vs 60 km/klst (skiltaður hámarkshraði vs. ekkert svo 'óvæntur' raunhraði) þá eru þetta 1,4s -> 1,1s / 1,0->0,7s. Báðar sviðsmyndirnar eru langt frá það sem myndu flokkast sem lágmarkssjónlengdir. Ökumaður getur vissulega mjakað bílnum alveg upp að gatnamótunum (yfir gönguþverunina) og þá eru sjónlengdirnar fyrir þess sviðsmynd í lagi.
- Sýn gagnvart hjólandi vegfarenda sem kemur frá suðri. Ef við göngum út frá að hjólandi vegfarandinn sé á 10, 20 og 30 km/klst, og bíll sé nánast stopp (þ.e. að mjaka sig áfram sbr. hér að ofan). Gildin fara þá úr 10kph: 3,6->2,3s, 20kph: 1,8->1,2s, 30kph: 1,2->0,8s (út frá hraðavektor hjólandi vegfarenda).
- Árekstur milli tveggja hjólandi vegfarenda sem eru að beygja fyrir hornið. Miðum hér við lágan hraða (þar sem 90° beygja), 5 og 10 km/klst (vegalegd í conflict deilist í tvennt, tveir vegfarendur með hraðavektor á móti hver öðrum). 5kph: 3,6->1,8s, 10kph: 1,8->0,9s (þess má geta að ef sá sem kemur frá suðri er að fara til norðurs, þá er hraðinn á þeim vegfarenda enn hærri (og reyndar aðeins fleiri flækjuatriði sem ég ætla að sleppa því að fara ofan í hér).

Þetta er klárlega ekki góð breyting og ekki 'skaðlaus', þar sem aðstæður styðja ekki við að geta stýtt sjónlengdir.





Í kafla 6.2. kafla byggingarreglugerðar nr. 112/2012 er fjallað um aðkomu og staðsetningu en í meginreglu 6.2.1. gr. segir meðal annars að bygging á lóðarmörkum að gangstétt, við gatnamót eða að almennum gangstíg má aldrei hindra útsýni yfir götu eða gangstíg þar sem gera má ráð fyrir akandi umferð, né valda hættu fyrir gangandi umferð með útitröppum, útskagandi byggingarhlutum, veggsvölum, opnanlegum gluggum eða hurðum. Ákvæðið tekur til bygginga en ætla má að sömu sjónarmið lúta að girðingum á lóðarmörkum þ.e. að ekki séu minni kröfur gerðar þegar að kemur að öryggi vegfarenda varðandi girðingar á lóðarmörkum.

Af framangreindu verður ráðið að umrædd hækkun verður talin valda öryggis- og almannahættu fyrir vegfarendur og verður slíkt byggt meðal annars á efnislegum forsendum er fram koma í áliti samgönguverkfræðings umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkurborgar.

Niðurstaða

Af öllu framansögðu verður ráðið að umrædd hækkun girðingar samræmist ekki skipulagsskilmálum á svæðinu né byggingarreglugerð nr. 112/2012 því hefur ekkert komið fram sem getur valdið ógildingunni ákvörðunar byggingarfulltrúa um að gera þinglýstum eigendum að Karlagötu 1 að fjarlægja hækkunina. Því ítrekar Reykjavíkurborg þá kröfu sína að nefndin hafni kröfum kæranda.

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 um þær áður en til úrskurðar í málinu kemur.

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs,

Bjarki Freyr Arngrímsson,
lögfræðingur
Skrifstofa stjórnarsýslu og gæða



Árið 2025, fimmtudaginn 27. mars, kom úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála saman til fundar í húsnæði nefndarinnar að Borgartúni 21, Reykjavík. Mætt voru Ómar Stefánsson varaformaður, Karólína Finnbjörnsdóttir lögmaður og Þorsteinn Þorsteinsson byggingarverkfræðingur.

Fyrir var tekið mál nr. 153/2024, kæra á ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 31. október 2024 um að hækkun girðingar við Karlagötu 1 verði fjarlægð en dagsektir lagðar á ef ekki verði brugðist við.

Í málinu er nú kveðinn upp svofelldur

úrskurður:

Með kæru til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, er barst nefndinni 6. nóvember 2024, kærir Arthur Björgvin Bollason, eigandi íbúðar að Karlagötu 1 í Reykjavík þá ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 31. október 2024 að hækkun girðingar við Karlagötu 1 verði fjarlægð en dagsektir lagðar á ef ekki verði brugðist við. Kærandi krefst þess að ákvörðunin verði felld úr gildi.

Gögn málsins bárust úrskurðarnefndinni frá borgaryfirvöldum 20. desember 2024.

Málavextir: Með bréfi frá byggingarfulltrúanum í Reykjavík, dags. 31. október 2024, var kæranda tilkynnt að umhverfis- og skipulagssviði borgarinnar hafi borist ábending um að búið væri að hækka girðingu á horni Karlagötu og Snorrabrautar við Karlagötu 1. Með því væru sjónlengdir skertar á umræddum gatnamótum sem skapaði aukna hættu fyrir vegfarendur. Ekki hafi verið sótt um leyfi Reykjavíkurborgar, sem eiganda aðliggjandi lands, fyrir umræddri framkvæmd. Krafðist byggingarfulltrúi þess að hækkun girðingarinnar við Karlagötu 1 yrði fjarlægð. Yrði ekki orðið við þeirri kröfu innan 30 daga frá móttöku bréfsins áformaði byggingarfulltrúi að leggja á 25.000 króna dagsektir fyrir hvern þann dag sem drægist að verða við umræddri kröfu. Jafnframt var veittur 14 daga andmælafrestur vegna áformanna um fyrirhugaðar dagsektir. Með tölvupósti, dags. 6. nóvember 2024, var ákvörðunin kærð til úrskurðarnefndarinnar eins og að framan greinir og bárust byggingarfulltrúa andmæli kæranda sama dag sem voru samhljóða kærinni.

Með umboði, dags. 16. janúar 2025, fólu allir eigendur Karlagötu 1 tilgreindum lögmanni að gæta hagsmuna sinna vegna kröfugerðar Reykjavíkurborgar. Gunnfríður Svala Arnardóttir, Bára Huld Beck Sigfúsdóttir og Hulda Dögg Georgsdóttir eru eigendur eignarhluta að Karlagötu 1 og teljast þau öll samkærendur í máli þessu.

Málsrök kæranda: Af hálfu kæranda er á það bent að girðingin sem bætt hafi verið ofan á steinvegginn sem umlykur garð húss kæranda hafi verið sett upp fyrir liðlega 15 árum af þáverandi íbúum að Karlagötu 1. Upphaflegur kærandi og eiginkona hans hafi keypt íbúð í húsinu fyrir rúmlega áratug, án vitundar um að uppsetning fyrri eigenda á girðingunni hafi verið gerð án leyfis aðliggjandi landeiganda og að hún skapaði hættu fyrir vegfarendur. Væri lögmati kröfunnar um niðurrif girðingarinnar, sem staðið hafi í hálfan annan áratug að

viðlögðum dagsektum, dregið í efa en um kostnaðarsama framkvæmd væri að ræða. Þá sé það véfengt að umrædd girðing skerði sjónlengdir á viðkomandi gatnamótum svo hætta skapist af fyrir vegfarendur. Aldrei hefði orðið vart við að vegfarendur hefðu óþægindi af girðingunni, en Reykjavíkurborg sem aðliggjandi landeigandi hefði lítið gert til að tryggja öryggi gangandi vegfarenda við Snorrabraut. Kærendur telji að þrýði sé af girðingunni, hún virki einnig sem hljóðmön fyrir íbúa hússins og slíkar girðingar hafi verið settar upp víðar við Snorrabrautina. Óskað hafi verið upplýsinga um lög og reglugerðir sem skaðsemi girðingarinnar byggðist á, en hvort sem byggingarfulltrúa tækist að sýna fram á að girðingin skapaði hættu eða ekki stæði að líkindum eftir fullyrðingin um að girðingin hafi verið sett upp án leyfis. Það væri lögfræðilegt álitamál hvort „ákæra“ ætti fyrir slíkt eftir hálfan annan áratug, þegar enginn skaði hafi hlotist af girðingunni.

Málsrök Reykjavíkurborgar: Borgaryfirvöld vísa til þess að Karlagata 1 sé í Norðurmýri-norður innan Háteigshverfis. Í gildi séu skipulagsskilmálar Háteigshverfis, útgefnir 31. október 2023 með breytingum frá 14. júní 2024 og 30. ágúst s.á., samþykktir af skipulagsfulltrúa Reykjavíkur, sbr. heimild í a-lið 2. gr. viðauka 2.3. um embættisafgreiðslur skipulagsfulltrúa í viðauka við samþykkt um stjórn Reykjavíkurborgar og fundarsköp borgarstjórnar nr. 1020/2019, með síðari breytingum. Í skipulagsskilmálunum væri fjallað um Norðurmýri-norður í skilmálaeiningu 3.1.24, en á bls. 278 væri fjallað um frágang á lóðarmörkum þar sem segi:

„Lóðarhafar skulu hafa samráð um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum aðliggjandi lóða. Halda skal í einkennandi steypa garðveggi umhverfis lóðir, þá sérstaklega að götu. Gróður á sameiginlegum lóðarmörkum skal ekki vera hærri en 1,8 metrar og há tré í a.m.k. 4 metra fjarlægð frá lóðarmörkum, nema nágrannar ákveði annað í sameiningu. Ef byggður er skjólveggur inni á lóð skal hann ekki vera hærri en 1,8 metrar, miðað við hæð frá jörðu. Hann skal staðsetja þannig að á tímabilinu frá vorjafndægum til haustjafndægra sé aldrei skuggavarp frá honum á helstu dvalarsvæði á nágrannalóð. Á lóðarmörkum sem snúa að götum, gatnamótum, innkeyrslum og/eða stígum má ekki hefta sjónlínur með girðingum, veggjum eða gróðri. Hámarkshæð girðinga/veggja á slíkum stöðum er 1,2 metrar. Gróður og girðingar/veggi skal velja með það í huga. Við sérstakar aðstæður getur þurft að draga girðingar/veggi og gróður inn á lóð til að tryggja sjónlínur. Lóðarhafi ber ábyrgð á að gróður vaxi ekki fyrir sjónlínur vegfarenda.“

Umrædd hækkun girðingar sé timburgirðing sem bætt hafi verið ofan á steyptan garðvegg. Af mælingum sem framkvæmdar hafi verið af starfsmanni byggingarfulltrúa megi sjá að hæð veggjarins sé frá 165 cm til 179 cm frá jarðvegsyfirborði. Því sé ljóst að umrædd hækkun girðingarinnar sé ekki í samræmi við skipulagsskilmála á svæðinu þar sem þar komi fram að halda skuli í einkennandi steypa garðveggi umhverfis lóðir. Jafnframt komi fram í skipulagsskilmálunum að á lóðarmörkum sem snúi að götum, gatnamótum, innkeyrslum og/eða stígum megi ekki hefta sjónlínur með girðingum, veggjum eða gróðri. Hámarkshæð girðinga/veggja á slíkum stöðum sé 1,2 m samkvæmt skipulagsskilmálunum.

Í gr. 7.2.3. byggingarreglugerðar nr. 112/2012 sé fjallað um girðingar lóða. Þar segi að hæð girðinga á lóðum skuli vera í samræmi við skipulagsskilmála og að afla skuli byggingarleyfis vegna girðinga og skjólveggja á lóðum nema framkvæmdir séu undanþegnar byggingarleyfi skv. e-lið 1. mgr. 2.3.5. gr. byggingarreglugerðarinnar. Jafnframt komi fram að girðing eða skjólveggir á mörkum lóða séu alltaf háð samþykki beggja lóðarhafa óháð hæð girðingar eða skjólveggjar og skuli samþykkis leitað áður en hafist er handa við smíði girðingar eða skjólveggjar. Í 2.3.5. gr. byggingarreglugerðar sé fjallað um minniháttar mannvirki og

framkvæmdir sem séu undanþegnar byggingarleyfi, byggingarheimild og tilkynningarskyldu skv. 2.3.6. gr. enda séu þær í samræmi við deiliskipulag og önnur ákvæði reglugerðar þessarar sem við eiga hverju sinni. Um skjólveggi og girðingar sé fjallað í e-lið en þar segi:

„Skjólveggir og girðingar sem eru allt að 1,8 m að hæð og eru ekki nær lóðarmörkum en 1,8 m. Ennfremur girðingar eða skjólveggir sem eru nær lóðarmörkum en 1,8 m og eru ekki hærri en sem nemur fjarlægðinni að lóðarmörkum. Einnig allt að 2,0 m langir og 2,5 m háir skjólveggir sem eru áfastir við hús og í a.m.k. 1,8 m fjarlægð frá lóðarmörkum. Lóðarhöfum samliggjandi lóða er heimilt án byggingarleyfis að reisa girðingar eða skjólveggi allt að 1,8 m að hæð á lóðarmörkum, enda leggi þeir fram hjá leyfisveitanda undirritað samkomulag þeirra um framkvæmdina. Miðað skal við jarðvegshæð lóðar sem hærri er ef hæðarmunur er á milli lóða á lóðarmörkum.“

Af framansögðu sé ljóst að ávallt þurfi að afla samþykkis aðliggjandi lóðarhafa vegna girðinga, óháð hæð þeirra. Jafnframt verði girðing að vera í samræmi við skipulagsskilmála deiliskipulags. Í þessu tilfelli sé aðliggjandi lóðarhafi Reykjavíkurborg sem hafi ekki veitt samþykki fyrir umræddri hækkun á girðingunni.

Reykjavíkurborg sem lóðarhafi byggi jafnframt á áliti samgönguverkfræðings á umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkurborgar. Í álitinu sé litið til þess hvort umrædd hækkun girðingar sé til þess fallin að skerða sjónlínur vegfarenda á gatnamótum á horni Karlagötu og Snorrabrautar. Í álitinu segi m.a: „Frá umferðaröryggissjónarmiðum (bæði upplifað og raunöryggi) þá tel ég að umhverfið styðji ekki við að minnka sjónlengdirnar (eins og þessi veggur gerir).“ Flækjuatriði sé hins vegar að það sé líka veggur hinum megin Karlagötunnar sem væntanlega skyggi á aðvifandi umferð eftir Snorrabraut, auk þess sem lagt sé meðfram götunni og alveg upp að gatnamótunum. Að því sögðu, þá „geri þessi veggur ástandið klárlega verra en það er í dag.“ Í áliti samgönguverkfræðingsins segi síðan með vísan til afstöðumynda sem fylgja í umsögn byggingarfulltrúa:

„Myndin sýnir gróft mat á sjónlengdum miðað við að bifreiðin stoppar ca. 5,5 m frá akbraut Snorrabrautar og ca. 3 m frá gönguþveruninni (eðli málsins samkvæmt háð hvar vegfarendur munu mætast og þetta er gróft mat, hægt er að taka þessa útreikninga lengra en overkill fyrir þetta mat).

- Sýn gagnvart öðrum bifreiðum á Snorrabraut eru ca 16 m í dag og fer niður í 12 m. Ef við miðum við 40 vs 60 km/klst (skiltaður hámarkshraði vs. ekkert svo „óvæntur“ raunhraði) þá eru þetta 1,4s -> 1,1s / 1,0->0,7s. Báðar sviðsmyndirnar eru langt frá það sem myndu flokkast sem lágmarkssjónlengdir. Ökumaður getur vissulega mjakað bílnum alveg upp að gatnamótunum (yfir gönguþverunina) og þá eru sjónlengdirnar fyrir þessa sviðsmynd í lagi.

- Sýn gagnvart hjólandi vegfarenda sem kemur frá suðri. Ef við göngum út frá að hjólandi vegfarandinn sé á 10, 20 og 30 km/klst, og bíll sé nánast stopp (þ.e. að mjaka sig áfram sbr. hér að ofan). Gildin fara þá úr 10kph: 3,6->2,3s, 20kph: 1,8->1,2s, 30kph: 1,2->0,8s (út frá hraðavektor hjólandi vegfarenda).

- Árekstur milli tveggja hjólandi vegfarenda sem eru að beygja fyrir hornið. Miðum hér við lágan hraða (þar sem 90° beygja), 5 og 10 km/klst (vegalengd í conflict deilist í tvennt, tveir vegfarendur með hraðavektor á móti hver öðrum). 5kph: 3,6- >1,8s, 10kph: 1,8->0,9s (þess má geta að ef sá sem kemur frá suðri er að fara til norðurs, þá er hraðinn á þeim vegfarenda enn hærri (og reyndar aðeins fleiri flækjuatriði sem ég ætla að sleppa því að fara ofan í hér).

Þetta er klárlega ekki góð breyting og ekki ‚skaðlaus‘, þar sem aðstæður styðja ekki við að geta stýtt sjónlengdir.“

Þá sé í kafla 6.2. í byggingarreglugerð nr. 112/2012 fjallað um aðkomu og staðsetningu, en í meginreglu 6.2.1. gr. segi meðal annars að bygging á lóðarmörkum að gangstétt, við gatnamót eða að almennum gangstíg megi aldrei hindra útsýni yfir götu eða gangstíg þar sem gera megi ráð fyrir akandi umferð, né valda hættu fyrir gangandi umferð með útitröppum, útskagandi byggingarhlutum, veggsvölum, opnanlegum gluggum eða hurðum. Ákvæðið taki til bygginga, en ætla megi að sömu sjónarmið lúti að girðingum á lóðarmörkum, þ.e. að ekki séu minni kröfur gerðar þegar kemur að öryggi vegfarenda varðandi girðingar á lóðarmörkum.

Af framangreindu verði ráðið að umrædd hækkun verði talin valda öryggis- og almannahættu fyrir vegfarendur og verði slíkt m.a. byggt á efnislegum forsendum er fram komi í álitum samgönguverkfræðings umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkurborgar.

Niðurstaða byggingarfulltrúa sé því sú að umrædd hækkun girðingar samræmist hvorki skipulagsskilmálum á svæðinu né byggingarreglugerð. Því hafi ekkert komið fram sem geti valdið ógildingu ákvörðunar byggingarfulltrúa um að gera þinglýstum eigendum að Karlagötu 1 að fjarlægja hækkunina.

Viðbótarathugasemdir kæranda: Bent er á að tilvitnuð lagarök fyrir kröfum Reykjavíkurborgar séu öll til komin eftir hækkun veggjarins sem hafi átt sér stað 2008. Veggurinn undir girðingunni hafi eftir því sem best sé vitað verið samþykktur samtímis húsinu sjálfu án nokkurra hæðartakmarkana og þá strax út í lóðarmörk við borgarland, sbr. teikningu hússins frá 29. júní 1950. Í umsögn Reykjavíkurborgar er sjónarmiðum um mögulega skerðingu sjónlínu vegfarenda gerð skil í álitum samgönguverkfræðings, en álitum virðist bera með sér efasemdir um þörfina á aðgerðum og einnig sé álitum torskilið. Í vettvangsgöngu um Karlagötuna og nærliggjandi svæði hafi sést aðrir veggir í ýmsum tilbrigðum og allt að tveggja metra hæð. Reykjavíkurborg hafi samþykkt hækkun veggjar á horni Karlagötu og Gunnarsbrautar, að hámarki 1,8 metrar að hæð eins og framlögð gögn af hálfu kæranda bera með sér. Víða séu mannvirkin sýnu hættulegri en á horni Karlagötu og Snorrabrautar og með vísan til jafnræðisreglu geti þessi aðför að eigendum Karlagötu 1 ekki staðist. Þá vísi kærundur til meðalhöfsreglu 12. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993, en brot á henni geti leitt til þess að ákvörðun verði ógildanleg.

Aðilar máls þessa hafa fært fram ítarlegri rök fyrir máli sínu, sem ekki verða rakin hér frekar, en úrskurðarnefndin hefur haft þau öll til hliðsjónar við úrlausn málsins.

Vettvangsskoðun: Úrskurðarnefndin kynnti sér aðstæður á vettvangi hinn 19. mars 2025 að viðstöddum fulltrúum embættis byggingarfulltrúa og kæranda.

Niðurstaða: Í máli þessu er deilt um kröfu byggingarfulltrúans í Reykjavík um niðurrif á hækkun á steiptum vegg við lóðina Karlagötu 1, á horni Karlagötu og Snorrabrautar í Reykjavík. Umrædd hækkun er timburgirðing sem bætt var ofan á steiptan garðvegg en samkvæmt mælingum starfsmanns byggingarfulltrúa er samanlögð hæð veggjarins og hækkunarinnar á bilinu 165-179 cm. Að sögn kæranda var hækkunin framkvæmd í tíð fyrri eigenda Karlagötu 1 fyrir um 15 til 17 árum síðan.

Krafa byggingarfulltrúa byggist annars vegar á því að hækkun veggjarins skerði sjónlengdir á þessum gatnamótum sem valdi öryggis- og almannahættu fyrir vegfarendur eins og nánar er lýst í bréfi byggingarfulltrúa til nefndarinnar, dags. 20. desember 2024. Hins vegar vísar byggingarfulltrúi til þess að ekki hafi verið sótt um leyfi fyrir hækkuninni frá Reykjavíkurborg sem aðliggjandi landeiganda.

Skipulagsskilmálar Háteigshverfis, útgefnir 31. október 2023, ásamt síðari breytingum, gilda um Karlagötu 1 og í skilmálaeiningu 3.1.24 er fjallað um frágang á lóðarmörkum. Þau ákvæði skilmálanna sem fjalla um heftingu sjónlínu og hæð veggja er að finna á bls. 278, en þar segir: „Á lóðarmörkum sem snúa að götum, gatnamótum, innkeyrslum og/eða stígum má ekki hefta sjónlínur með girðingum, veggjum eða gróðri. Hámarkshæð girðinga/veggja á slíkum stöðum er 1,2 metrar. Gróður og girðingar/veggi skal velja með það í huga. Við sérstakar aðstæður getur þurft að draga girðingar/veggi og gróður inn á lóð til að tryggja sjónlínur. Lóðarhafi ber ábyrgð á að gróður vaxi ekki fyrir sjónlínur vegfarenda.“

Byggingarfulltrúi vísar einnig til þess að um áhrif bygginga á lóðarmörkum á öryggi vegfarenda sé fjallað um í gr. 6.2.1. í byggingareglugerð nr. 112/2012, en þar segir m.a.: „Bygging á lóðarmörkum að gangstétt við gatnamót eða að almennum gangstíg má aldrei hindra útsýni yfir götu eða gangstíg þar sem gera má ráð fyrir akandi umferð né valda hættu fyrir gangandi umferð með útitröppum, útskagandi byggingarhlutum, veggsvölum, opnanlegum gluggum eða hurðum. Um hæð bygginga og afstöðu þeirra á lóð gilda ákvæði deiliskipulags.“ Ákvæðið taki til bygginga en ætla megi að sömu sjónarmið lúti að girðingum á lóðarmörkum og að ekki séu gerðar minni kröfur varðandi öryggi vegfarenda varðandi girðingar á lóðarmörkum. Sambærilegt ákvæði var að finna í 76. gr. byggingareglugerðar nr. 441/1998, sem í gildi var á uppgefnum byggingartíma hækkunarinnar, en þar er skýrlega kveðið á um að þessar kröfur miðast eingöngu við hús á lóðarmörkum. Einnig er tiltekið að slík hús megi ekki hindra nægjanlegt útsýni fyrir akandi umferð, eða valda hættu fyrir gangandi umferð „hvorki með útitröppum, útskagandi húshlutum né opnanlegum gluggum eða hurðum.“

Tilvitnað ákvæði skipulagsskilmála um sjónlínuskerðingu og hámarkshæð veggja er, eins og að framan greinir, að finna í skilmálaeiningu 3.1.24 í skipulagsskilmálum Háteigshverfis. Fyrir gildistöku skilmálanna var, samkvæmt upplýsingum frá umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkurborgar, ekkert deiliskipulag í gildi fyrir svæðið sem Karlagata stendur á. Því voru engin sambærileg ákvæði um bann við sjónlínuskerðingu í gildi þegar hækkun veggjarins var framkvæmd. Verður því ekki séð að hækkun veggjarins hafi á þeim tíma verið í andstöðu við ákvæði skipulagsskilmála um bann við heftingu sjónlínu. Ákvæði byggingareglugerðarinnar sem í gildi var á þeim tíma fjalla heldur ekki um áhrif garðveggja á lóðarmörkum, heldur einungis húsa.

Í álitni samgönguverkfræðings hjá Reykjavíkurborg er fjallað um sjónlínuskerðingu og hugsanlega aukna hættu fyrir vegfarendur vegna hækkunar veggjarins við Karlagötu 1. Álitinu er ábótavant að því leyti að í því er ekki fjallað um að Karlagata er einstefnugata með akstursstefnu í vesturátt að Snorrabraut. Hin umdeilda vegghækkun er norðanmegin við Karlagötu, hægra megin við akstursstefnu götunnar. Á horni Karlagötu og Snorrabrautar er á hinn bóginn einungis leyfilegt að aka bifreið fyrir hornið til hægri í norðurátt. Bifreiðaumferð á Snorrabraut kemur einungis frá suðri, þ.e. á vinstri hönd umferðar sem fer um Karlagötu. Af þeim sökum veldur hin umdeilda vegghækkun, sem er norðanmegin við Karlagötu og á hægri hönd umferðar um þá götu, engri sjónlínuskerðingu fyrir umferð um Karlagötu vegna aðvífandi bifreiðaumferðar á Snorrabraut úr suðurátt.

Álitið fjallar einnig um hættu fyrir vegfarendur á hjóli, m.a. úr suðurátt eftir Snorrabraut. En þar eiga sömu sjónarmið við, hin umdeilda vegghækkun veldur engri sjónlínuskerðingu vegna umferðar sem kemur úr suðurátt eftir Snorrabraut, en gæti einungis hugsanlega aukið hættu vegfaranda á reiðhjóli sem kæmi úr norðri og færi þannig gegn akstursstefnu á Snorrabraut.

Í áliti samgönguverkfræðingsins er einnig fjallað um hugsanlegan árekstur tveggja hjólandi vegfarenda sem eru að beygja fyrir „hornið“, en af afstöðumynd sem fylgdi álitinu verður ráðið að árekstrarhættan miðist við reiðhjól sem mætist á horni Snorrabrautar og Karlagötu 2 en ekki á horni Snorrabrautar og Karlagötu 1.

Í því sambandi verður einnig að líta til tveggja atriða: Í fyrsta lagi er hornið á hinum umdeilda vegg á mótum Karlagötu og Snorrabrautar afsniðið svo sjónlína er rýmri en ella væri á hornréttum garðvegg á lóðarmörkum. Í öðru lagi eru bifreiðastæði norðanmegin við Karlagötu. Af þeim sökum er bifreiðaumferð um Karlagötu þeim mun lengra frá hinum umdeilda vegg sem dregur úr hugsanlegri sjónlínuskerðingu af hans völdum. Álitið fjallar ekki um hugsanlega áhættu fyrir gangandi vegfarendur. Þá liggja ekki fyrir gögn varðandi slysatíðni á gatnamótum Snorrabrautar og aðliggjandi gatna.

Af framangreindum sökum og í ljósi þess að vegghækkunin var framkvæmd fyrir 15 til 17 árum verður að telja að ekki hafi með óyggjandi hætti verið sýnt fram á að hækkun veggjarins við Karlagötu 1 valdi öryggis- og almannahættu fyrir vegfarendur.

Í erindi byggingarfulltrúa til kæranda, dags. 31. október 2024, sbr. einnig gögn frá Reykjavíkurborg til nefndarinnar dags. 20. desember 2024, er upplýst að ekki hafi verið sótt um leyfi Reykjavíkurborgar, sem aðliggjandi landeiganda, fyrir hækkun veggjarins. Í umsögn byggingarfulltrúa frá 20. desember 2024 er vísað til þess að skv. e-lið gr. 2.3.5. í byggingarreglugerð nr. 112/2012 sé girðing eða skjólveggur á mörkum lóða alltaf háð samþykki beggja lóðarhafa. Í greininni segir m.a.: „Lóðarhöfum samliggjandi lóða er heimilt án byggingarleyfis að reisa girðingar eða skjólveggi allt að 1,8 m að hæð á lóðarmörkum, enda leggi þeir fram hjá leyfisveitanda undirritað samkomulag þeirra um framkvæmdina.“ Efnislega sambærilegt ákvæði var til staðar í 1. mgr. 67. gr. byggingareglugerðar nr. 441/1998 sem í gildi var þegar veggurinn á að hafa verið reistur, en þar sagði: „Leita skal samþykkis byggingarnefndar á gerð og frágangi girðingar ef hún er hærri en 1,80 m eða nær lóðarmörkum en sem svarar hæð hennar, mælt frá jarðvegshæð við girðinguna eða frá hæð lóðar á lóðarmörkum ef hún er meiri. Girðing á mörkum lóða er háð samþykki beggja lóðarhafa.“

Kærendur hafa ekki haldið fram eða sýnt fram á að áskilið leyfi frá Reykjavíkurborg sem aðliggjandi landeiganda hafi verið fengið af fyrri eigendum hússins vegna hækkunarinnar, en benda á að steypiti veggurinn út í lóðarmörk við borgarland hafi verið samþykktur með teikningum af húsinu árið 1950. Er því ljóst að umrædd hækkun veggjarins við Karlagötu 1 hafi verið reist án samþykkis aðliggjandi lóðarhafa, í þessu tilfalli Reykjavíkurborgar sem landeiganda. Úrræði vegna slíkra aðstæðna er að finna í 55. gr. laga um mannvirki nr. 160/2010. Þar kemur fram að ef byggingarframkvæmd er hafin án þess að leyfi sé fengið fyrir henni eða hún brýtur í bága við skipulag getur byggingarfulltrúi eða eftir atvikum Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, ef mannvirkið fellur undir 3. mgr. 9. gr., krafist þess að hið ólöglega mannvirki eða byggingarhluti sé fjarlæggt, jarðrask afmáð eða starfsemi hætt. Sinni eigandi ekki þeirri kröfu er heimilt að vinna slík verk á hans kostnað.

Hin kærða ákvörðun byggir réttilega á 56. gr. mannvirkjalaga nr. 160/2010 og gr. 2.9.2. í byggingarreglugerð nr. 112/2012. En eins og að framan greinir telur úrskurðarnefndin að

hvorki hafi með óbyggjandi hætti verið sýnt fram á að hækkunin á hinum umdeilda vegg á lóðamörkum á Karlagötu 1 valdi öryggis- og almannahættu, né að hækkunin hafi brotið gegn byggingarreglugerð og deiliskipulagi þess tíma þegar hún var framkvæmd. Krafa um niðurrif hækkunarinnar verður því hvorki byggð á þeim málsástæðum né á 56. gr. mannvirkjalaganna.

Ljóst er að hækkun veggjarins var framkvæmd án leyfis Reykjavíkurborgar sem aðliggjandi landeiganda. Krafa um niðurrif af þeim ástæðum ætti með réttu að byggjast á 55. gr. mannvirkjalaga sem áður er lýst. Byggingarfulltrúi tiltekur ekki að hann byggi kröfu sína á þeirri lagagrein og skortir því tilvísun í réttan lagagrundvöll fyrir kröfu Reykjavíkurborgar.

Með vísan til þess sem að framan er rakið verður fallist á kröfu um ógildingu hinnar kærðu ákvörðunar.

Úrskurðarorð:

Felld er úr gildi ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 31. október 2024 um að hækkun girðingar við Karlagötu 1 verði fjarlægð að viðlögðum dagsektum.

Ómar Stefánsson (sign)

Karólína Finnbjörnsdóttir (sign)

Þorsteinn Þorsteinsson (sign)