



Tilkynning um kæru nr_ 161_2024_ stjórnvald_

Búið til	25.11.2024 12:24:13
Höfundur	Ásdís Baldursdóttir
Móttekið dags.	25.11.2024 12:00:03
Tilheyrir	USK24110299 - Laugarásvegur 59 - 63 - tilkynning um kæru 161 / 2024

Efni

Tilkynning um kæru nr_ 161_2024_ stjórnvald_

Upplýsingar

Vinnsla

Móttekið dags.	25.11.2024 12:00:03	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	

Innihald

Góðan dag.

Meðfylgjandi er afrit stjórnsýslukæru, móttakin 22. nóvember 2024 þar sem kærð er ákvörðun byggingarfulltrúa

Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála - UUA

Frá: Indridi Björnsson [REDACTED]
Sent: föstudagur, 22. nóvember 2024 11:31
Til: Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála - UUA
Efni: Kæra

Flokkar: GoPro: Skjalað undir 202411-0013 - Laugarásvegur 63. 161/2024 - Í vinnslu (mál)

Góðan daginn,

Kæra til **Úrskurðarnefndar umhverfis – og auðlindamála. 22.11.2024**

Undirritaður eigandi Laugarásvegar 61, í Reykjavík, kæri hér með ákvörðun byggingarfulltrúa USK24090041 dags. 19. nóvember 2024, þar sem samþykkt var leyfi fyrir áður gerðum steypnum stoðvegg á lóðamörkum lóðanna nr. 63 og 59 við Laugarásveg, pergólu og heitum potti á steyptri verönd á lóð Laugarásvegar 63.

Málsrök og lagarök

Krafa kæranda byggist á því að Reykjavíkurborg lét undir höfuð leggjast að grenndarkynna byggingarleyfisumsóknina fyrir kæranda sem er búsettur á aðliggjandi lóð við Laugarásveg 61. Ekkert deiliskipulag er í gildi á lóðinni nr. 63 við Laugarásveg og samkvæmt 1. mgr. 44. gr. skipulagslaga skal þegar svo stendur á láta fara fram grenndarkynningu þegar sótt er um byggingarleyfi. Var kæranda, sem hefur verulegra hagsmuna að gæta af framkvæmdinni, því ekki gefið færi á að koma að athugasemdum við framkvæmdina.

Þess er krafist að framangreind ákvörðun byggingarfulltrúa í málinu verði felld úr gildi og jafnframt að lagt verði fyrir Reykjavíkurborg að grenndarkynna umsóknina fyrir kæranda.

Sjá einnig undirritaða kæru í viðhengi.

Virðingarfyllt,

Indriði Björnsson

Laugarásvegi 61.

Kæra til Urskurðarnefndar umhverfis – og auðlindamála. 22.11.2024

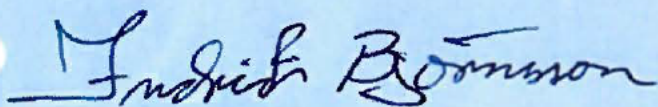
Undirritaður eigandi Laugarásvegar 61, í Reykjavík, kær hér með ákvörðun byggingarfulltrúa USK24090041 dags. 19. nóvember 2024, þar sem samþykkt var leyfi fyrir áður gerðum steiptum stoðvegg á lóðamörkum lóðanna nr. 63 og 59 við Laugarásveg, pergólu og heitum potti á steyptri verönd á lóð Laugarásvegar 63.

Málsrök og lagarök

Krafa kæranda byggist á því að Reykjavíkurborg lét undir höfuð leggjast að grenndarkynna byggingarleyfisumsóknina fyrir kæranda sem er búsettur á aðliggjandi lóð við Laugarásveg 61. Ekkert delliskipulag er í gildi á lóðinni nr. 63 við Laugarásveg og samkvæmt 1. mgr. 44. gr. skipulagslaga skal þegar svo stendur á láta fara fram grenndarkynningu þegar sótt er um byggingarleyfi. Var kæranda, sem hefur verulegra hagsmuna að gæta af framkvæmdinni, því ekki gefið færi á að koma að athugasemdum við framkvæmdina.

Þess er krafist að framangreind ákvörðun byggingarfulltrúa í málinu verði felld úr gildi og jafnframt að lagt verði fyrir Reykjavíkurborg að grenndarkynna umsóknina fyrir kæranda.

Virðingarfyllst,



Indriði Björnsson

Laugarásvegi 61.



Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála
Borgartúni 21
105 Reykjavík

Reykjavík, 30. desember 2024
USK24110299

Efni: Umsögn Reykjavíkurborgar í málinu nr. 161/2024, kæra Indriða Björnssonar, Laugarásvegi 61, dags. 22. nóvember 2024.

Í framangreindri kæru er kærð ákvörðun byggingarfulltrúa, dags. 19. nóvember 2024, þar sem samþykkt var leyfi fyrir áður gerðum steyptum stoðvegg á lóðarmörkum lóðanna nr. 63 og 59 við Laugarásveg, pergólu og heitum potti á steyptri verönd á lóð Laugarásvegs 63.

Málavextir

Mál þetta á nokkra forsögu og hefur það verið til meðferðar frá því í júlí 2023. Áður hefur fallið úrskurður er varðaði steyppta vegginn í máli nefndarinnar nr. 31/2024.

Þann 4. september s.l. var sótt um leyfi fyrir áður gerðum stoðvegg, pergólu og heitum potti á steyptri verönd á lóð nr. 63 við Laugarásveg. Á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa 10. september var málinu vísað til umsagnar skipulagsfulltrúa.

Umsögn skipulagsfulltrúa lá fyrir þann 26. september en í umsögninni kemur fram að ekki eru gerðar skipulagslegar athugasemdir. Úr fundargerð afgreiðslufundar skipulagsfulltrúa þann 26. september 2024:

Laugarásvegur 63 - USK24090041

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 12. september 2024 var lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 10. september 2024 þar sem sótt er um leyfi fyrir áður gerðum stoðvegg á lóðarmörkum að lóð nr. 59, pergólu og steyptum heitum potti á steyptri verönd við einbýlishús á lóð nr. 63 við Laugarásveg. Erindinu var vísað til umsagnar verkefnastjóra og er nú lagt fram að nýju ásamt umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 26. september 2024. Umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 26. september 2024, samþykkt.

Umsækjanda var leiðbeint um að sækja um húsaskoðun, sem hann og gerði þann 14. október. Fyrri húsaskoðun fór fram þann 16. október en í kjölfarið var farið fram á að jarðvegur við steyptan vegg á lóðarmörkum lóðanna nr. 63 og 59 yrði lækkaður til að auka fallvörn. Seinni húsaskoðun fór fram 7. nóvember þar sem staðfest var að jarðvegur hafði verið lækkaður. Einnig kemur þar fram að ekki sé sjáanlegt að umsóttar framkvæmdir séu þess valdandi að meira vatn renni nú til nágrennalóðar.

Á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa, þann 19. nóvember var ákvörðun um samþykki tekin með eftirfarandi bókun:

Laugarásvegur 63 - USK24090041

Sótt er um leyfi fyrir áður gerðum stoðvegg á lóðarmörkum að lóð nr. 59, pergólu og steyptum heitum potti á steyptri verönd við einbýlishús á lóð nr. 63 við Laugarásveg. Erindi fylgir endurnýjuð skýrsla um húsaskoðun dags.



19. nóvember 2024, skýrsla um húsaskoðun ásamt ljósmyndum af vettvangi dags. 14. október 2024 og samþykki Eignaskrifstofu Reykjavíkurborgar fyrir hönd lóðar nr. 59 dags. 27. febrúar 2024.

Gjald kr. 15.400.

Samþykkt. Samræmist ákvæðum laga nr. 160 / 2010.

Það athugist að um er að ræða samþykkt á áður gerðri framkvæmd sem gerð var án byggingarleyfis. Óvissa kann því að vera um uppbyggingu og útfærslu framkvæmdar. Hvorki er skráð verktrygging á verkið né ábyrgðaraðilar.

Kröfugerð

Kærandi krefst þess að framangreint ákvörðun byggingarfulltrúa verði felld úr gildi og jafnframt að lagt verði fyrir Reykjavíkurborg að grenndarkynna umsóknina fyrir kæranda.

Reykjavíkurborg krefst þess að kröfum kæranda verði hafnað.

Málsástæður og lagarök kæranda

Krafa kæranda byggir á því að byggingarleyfisumsóknin var ekki grenndarkynnt líkt og áskilnaður er um þegar ekki er deiliskipulag til staðar líkt og á við í þessu tilfelli. Kærandi telur sig hafa verulegra hagsmuna að gæta af framkvæmdinni og að honum hafi ekki verið gefið færi á að koma að athugasemdum.

Afstaða Reykjavíkurborgar

Í 1. mgr. 44. gr. skipulagslaga nr.123/2010 segir að þegar sótt er um byggingar- eða framkvæmdarleyfi sem sé í samræmi við aðalskipulag en deiliskipulag liggja ekki fyrir megi veita leyfi án deiliskipulagsgerðar ef framkvæmdin er í samræmi við landnotkun, byggðarmynstur og þéttleika byggðar. Skal skipulagsnefnd þá láta fara fram grenndarkynningu, sbr. 2. og 3. mgr. 43. gr. laganna.

Heimilt er skv. 3. mgr. 44. gr. skipulagslaga að falla frá grenndarkynningu ef sýnt er fram á að breyting deiliskipulagi eða leyfisskyld framkvæmd varðar ekki hagsmuni annarra en sveitarfélagsins og/eða umsækjanda.

Umsögn skipulagsfulltrúa var samþykkt á afgreiðslufundi þann 26. september s.l. þar sem fram kemur að ekki eru gerðar skipulagslegar athugasemdir við að veitt verði leyfi fyrir steiptum vegg, heitum potti og pergólu á lóð nr. 63 við Laugarásveg. Samtímis var ákveðið að ekki þætti tilefni til þess að grenndarkynna umrædda framkvæmd enda sé steypiti stoðveggurinn um 4,5 metra frá lóðamörkum Laugarásvegar 61 en liggja að óbyggðri lóð Laugarásvegar 59 sem sé í eigu sveitarfélagsins.

Sýnt þykir fram á að hin umdeilda framkvæmd á lóð nr. 63 varði ekki hagsmuni annarra en sveitarfélagsins og/eða umsækjanda og því hafi ekki verið ástæða til þess að grenndarkynna framkvæmdina. Um var að ræða áður gerða framkvæmd og því voru áhrif hennar þegar komin fram. Ekki var eða verður séð að hagsmunir kæranda hafi skerst hvað varðar landnotkun, útsýni, skuggavarp eða innsýn.

Hins vegar er rétt að ávarpa að betra hefði verið að bóka sérstaklega í fundargerð afgreiðslufundar skipulagsfulltrúa, dags. 26. september 2024, að fallið sé frá grenndarkynningu í samræmi við 3. mgr. 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2020. Engu að síður verður ekki talið að skortur á bókun í fundargerð sé slíkur á galli á málsmeðferð að





ástæða sé til þess að afturkalla byggingarleyfið enda ekki um að ræða atriði sem hefur áhrif á endanlega niðurstöðu.

Líkt og fram hefur komið telur kærandi sig hafa verulegra hagsmuni að gæta af framkvæmdinni og telur sig ekki hafa haft tækifæri til þess að koma að athugasemdum. Kærandi hefur frá því um mitt ár 2023 verið vel upplýstur um meðferð málsins og á öllum stigum haft tækifæri, sem hann hefur nýtt vel, til þess að koma að athugasemdum. Í því ljósi ef því hafnað að afstaða og athugasemdir kæranda hafi ekki legið fyrir við ákvörðun málsins. Kærandi hefur á fyrri stigum haldið því fram að steypiti stoðveggurinn valdi því að meira vatn renni inn á lóð nr. 61 en áður var. Þetta atriði er sérstaklega ávarpað í skýrslu vegna húsaskoðunar sem fram fór þann 7. nóvember þar sem segir að engar vísbendingar séu um slíkt en kærandi hefur ekki lagt fram gögn sem styðja þessa fullyrðingu.

Niðurstaða

Í ljósi framangreinds hefur ekkert komið fram sem réttlætir ógildingu ákvörðunar um veitingu byggingarleyfisins og ítrekar Reykjavíkurborg þá kröfu sína að úrskurðarnefndin hafni kröfum kæranda í málinu. 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,















Snædis K Bergmann
Snædís Karlsdóttir Bergmann
Skrifstofa stjórnáslu og gæða
Umhverfis- og skipulagssvið



Reykjavík



Fylgigögn:

-  1. Umsókn móttækin 4.9.24
-  2. Tþóstur 5.9.24
-  3. Fylgigögn - Laugarásvegur 63 Aðaluppdráttur 100
-  4. Fylgigögn - Samkomulag L59 og L63
-  5. Fylgigögn - Mæliblað Laugarásvegur 63
-  6. Tilkynning um afgreiðslu máls - 10_ september 2024
-  7. Umsögn skipulagsfulltrúa 26. september 2024
-  8. Tilkynning um afgreiðslu byggingarfulltrúa 8_ október 2024
-  9. Umsagnir_(Laugarásvegur_63)
-  10. Beiðni um húsaskoðun
-  11. Húsaskoðun 16.10.24
-  12. Tþóstur 20.10.24
-  13. Húsaskoðun 7.11.24
-  14. Tilkynning um afgreiðslu máls - 19_ nóvember 2024





Árið 2025, fimmtudaginn 27. febrúar, kom úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála saman til fundar í húsnæði nefndarinnar að Borgartúni 21, Reykjavík. Mætt voru Ómar Stefánsson varaformaður og Karólína Finnbjörnsdóttir lögmaður. Aðalheiður Jóhannsdóttir prófessor tók þátt í fundinum í gegnum fjarfundabúnað.

Fyrir var tekið mál nr. 161/2024, kæra á ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 19. nóvember 2024, um að samþykkja leyfi fyrir áður gerðum steiptum stoðvegg á mörkum lóða nr. 63 og 59 við Laugarásveg, pergólu og heitum potti á steyptri verönd á lóðinni Laugarásvegi 63.

Í málinu er nú kveðinn upp svofelldur

úrskurður:

Með bréfi til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, dags. 22. nóvember 2024, er barst nefndinni sama dag, kærir Indriði Björnsson, eigandi Laugarásvegar 61, þá ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 19. nóvember 2024 að samþykkja leyfi fyrir áður gerðum steiptum stoðvegg á mörkum lóðanna nr. 63 og 59 við Laugarásveg, pergólu og heitum potti á steyptri verönd á lóðinni Laugarásvegi 63. Er þess krafist að ákvörðunin verði felld úr gildi og lagt verði fyrir Reykjavíkurborg að grenndarkynna umsóknina fyrir kæranda.

Gögn málsins bárust úrskurðarnefndinni frá Reykjavíkurborg 30. desember 2024.

Málavextir: Mál þetta á sér nokkra forsögu þar sem ágreiningur hefur verið milli lóðarhafa lóða nr. 61 og 63 við Laugarásveg vegna framkvæmda á síðarnefndu lóðinni. Með úrskurði í máli nr. 31/2024 komst úrskurðarnefndin að þeirri niðurstöðu að steiptur stoðveggur sem lóðarhafar Laugarásvegar 63 höfðu reist væri byggingarleyfisskyldur.

Hinn 4. september 2024 barst byggingarfulltrúanum í Reykjavík umsókn um leyfi fyrir áður gerðum stoðvegg, pergólu og heitum potti á steyptri verönd á lóð nr. 63 við Laugarásveg. Á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa 10. september s.á. var málinu vísað til umsagnar skipulagsfulltrúa. Umsögn skipulagsfulltrúa lá fyrir 26. september s.á. þar sem ekki voru gerðar skipulagslegar athugasemdir og var erindið tekið fyrir og samþykkt á afgreiðslufundi skipulagsfulltrúa sama dag. Á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa, 19. nóvember 2024, var umsókn um byggingarleyfi samþykkt.

Málsrök kæranda: Af hálfu kæranda er byggt á því að Reykjavíkurborg hafi látið undir höfuð leggjast að grenndarkynna byggingarleyfisumsóknina fyrir kæranda sem er búsettur á aðliggjandi lóð, Laugarásvegi 61. Ekkert deiliskipulag sé í gildi á lóðinni nr. 63 við Laugarásveg og samkvæmt 1. mgr. 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 skuli, þegar svo standi á, láta fara fram grenndarkynningu þegar sótt sé um byggingarleyfi. Hafi kæranda, sem hefur verulegra hagsmuna að gæta af framkvæmdinni, því ekki verið gefið færi á að koma að athugasemdum við framkvæmdina.

Málsrök Reykjavíkurborgar: Vísað er til 3. mgr. 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 þar sem heimild er til þess að falla frá grenndarkynningu sé sýnt fram á að breyting á deiliskipulagi eða leyfisskyld framkvæmd varði ekki hagsmuni annarra en sveitarfélagsins og/eða umsækjanda. Í umsögn skipulagsfulltrúa sem samþykkt hafi verið á afgreiðslufundi 26. september 2024 hafi komið fram að ekki séu gerðar skipulagslegar athugasemdir við að veitt verði leyfi fyrir steiptum vegg, heitum potti og pergólu á lóð nr. 63 við Laugarásveg. Samtímis hafi verið tekin ákvörðun um að grenndarkynna ekki umrædda framkvæmd enda sé steypiti stoðveggurinn um 4,5 m frá lóðamörkum Laugarásvegar 61, en liggi að óbyggðri lóð Laugarásvegar nr. 59 sem sé í eigu sveitarfélagsins. Sýnt þykir fram á að hin umdeilda framkvæmd á lóð nr. 63 varði ekki hagsmuni annarra en sveitarfélagsins og/eða umsækjanda og því hafi ekki verið ástæða til þess að grenndarkynna framkvæmdina. Um hafi verið að ræða áður gerða framkvæmd og hafi áhrif hennar þegar komið fram. Ekki verði séð að hagsmunir kæranda hafi skerst hvað varði landnotkun, útsýni, skuggavarp eða innsýn.

Vissulega hefði verið betra að bóka sérstaklega í fundargerð greinds afgreiðslufundar að fallið væri frá grenndarkynningu í samræmi við 3. mgr. 44. gr. skipulagslaga. Engu að síður geti það vart talist slíkur ágalli á málsmeðferð að ástæða sé til þess að afturkalla byggingarleyfið enda sé ekki um að ræða atriði sem hafi áhrif á endanlega niðurstöðu.

Kærandi hafi frá því um mitt ár 2023 verið vel upplýstur um meðferð málsins og á öllum stigum þess haft tækifæri sem hann hafi nýtt vel til þess að koma að athugasemdum. Í því ljósi sé því hafnað að afstaða og athugasemdir kæranda hafi ekki legið fyrir við ákvörðun málsins. Þá hafi kærandi á fyrri stigum haldið því fram að steypiti stoðveggurinn valdi því að meira vatn renni inn á lóð nr. 61 en áður var. Um það atriði hafi sérstaklega verið fjallað í skýrslu vegna húsaskoðunar frá 7. nóvember 2024 þar sem segi að engar vísbendingar séu um slíkt. Hafi kærandi heldur ekki lagt fram gögn sem styðji þá fullyrðingu.

Málsrök leyfishafa: Leyfishafar telja að óskilt hafi verið að grenndarkynna framkvæmdina, enda varði hún ekki hagsmuni annarra en sveitarfélagsins og umsækjenda, sbr. 3. mgr. 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Nefndur stoðveggur liggi á lóðamörkum lóða nr. 59 og 63, en ekki á mörkum lóðar kæranda og leyfishafa og hafi legið fyrir samþykki lóðarhafa lóðar nr. 59. Framkvæmdin hafi mjög óveruleg áhrif á lóð kæranda, enda sé hún um fjórum metrum frá lóðamörkum.

Framkvæmdin svipi til annarra minniháttar framkvæmda á lóðum í hverfinu, þ.e. á fjölda einbýlishúsalóða ofan Laugardals þar sem megi finna skjólveggi, palla og heita potta. Kærandi hafi haft öll gögn málsins undir höndum og komið að víðtækum andmælum við leyfisveitanda áður en hin kærða ákvörðun hafi verið tekin. Markmiðum grenndarkynningar, skv. 2. mgr. 44. gr. skipulagslaga, hafi því verið náð að fullu gagnvart kæranda. Framkvæmdinni hafi lokið fyrir þremur árum og hafi verið fyrir allra augum.

Viðbótarathugasemdir kæranda: Kærandi telur málið hafa haft einkennilegan framgang hjá byggingarfulltrúa og tekið alltof langan tíma. Steypiti veggurinn sem um ræði sé ekki á lóð Laugarásvegar 63 heldur sé hann inni á borgarlandinu L59, Gunnarsbrekku. Teikningar sem lóðarhafar á Laugarásvegi nr. 63 hafi lagt til grundavallar hjá skipulagsfulltrúa og byggingarfulltrúa séu rangar.

Allt frá því að kærandi hafi fyrst haft samband við byggingarfulltrúa sumarið 2023 vegna óleyfisgirðingar á lóðarmörkum Laugarásvegar nr. 61 og 63 og vegna óleyfisveggjarins sem hér um ræði hafi lítil eða engin svör fengist og vinnubrögð óeðlileg. Aldrei hafi

byggingarfulltrúi farið fram á það við lóðarhafa á Laugarásvegi nr. 63 að framkvæmdir yrðu stöðvaðar. Frá því kærandi hafði fyrst samband við byggingarfulltrúa hafi bæst talsvert við af þessum óleyfisframkvæmdum, m.a girðing stækkuð, pallur gerður alveg við girðinguna og byggt út frá girðingunni, heitur pottur settur niður á lóðarmörkunum og plexigler þak sett ofan á steypa vegginn.

Jarðrask hafi verið töluvert af hálfu lóðarhafa á Laugarásvegi 63 sem með stórri skurðgröfu hafi mokað jarðvegi af sinni lóð og sett fyrir ofan steypa vegginn í borgarlandinu, til að fela raunverulega hæð veggjarins sem sé 220–250 cm á hæð.

Þegar byggingarfulltrúi hafi loks tekið á málinu undir lok ársins hafi lóðarhafar Laugarásvegar 63 verið krafðir um að leggja inn byggingaleyfisumsókn innan tiltekins frests sem orðið hafi að mörgum viðbótarfrestum fram til 2024. Að endingu hafi lóðarhafi Laugarásvegar 63 ekki lagt inn byggingaleyfisumsókn. Þess í stað hafi hann haft samband við skrifstofustjóra Reykjavíkurborgar með tölvupósti og sagst hafa reist steypnan vegg sem væri 45 cm frá lóðarmörkum og 95 cm á hæð við borgarlandið, L59. Hér hafi verið um rangar upplýsingar að ræða og afvegaleiðingu til þess að auka líkur á að veggurinn yrði samþykktur.

Hafi því næst legið fyrir samþykki fyrir veggnum á þessum röngu forsendum án vitneskju um að veggurinn væri í raun 220–250 cm á hæð og allur reistur inni á borgarlandinu.

Skýringar lóðarhafa um að reisa þurfi vegg vegna skriðu sem komi til vegna mikils hæðarmunar á lóðum nr. 59 og 63 séum rangar. Lóðirnar á Laugarásvegi 61 og 63 hafi staðið svona óbreyttar í meira en 70 ár og engin þörf verið á stoðvegg á þessum stað.

Samþykki byggingarfulltrúa á stoðveggnum sé þeim annmörkum háð að ekki hafi verið farið að lögum um lögbundna grenndarkynningu. Einnig sé tekið fram í samþykktinni að vankantar væru á umsókninni, enda vísi byggingarfulltrúi til þess: „Óvissa kann því að vera um uppbyggingu og útfærslu framkvæmdar. Hvorki er skráð verktrygging á verkið né ábyrgðaraðilar.“

Rök um að kærandi hafi engra hagsmuna að gæta haldi ekki vatni. Bent sé á að úrskurðarnefndin hafi sagt það réttilega og skýrt í úrskurði sínum nr. 31/2024 að lóðarhafi Laugarásvegar 61 hafi lögvarða hagsmuni.

Enginn vafi sé um að slyshætta sé af steypa veggnum þegar börn renni sér í brekkunni og dæmi um að börn hafi klesst á vegginn og brotið snjópotur. Þetta sé skýrt dæmi um slyshættu og almannahagsmuni sem byggingarfulltrúi hafi ekki rannsakað eða tekið afstöðu til á nokkurn hátt.

Þær húsaskoðanir sem vísað sé til að farið hafi fram dagana 16. október 2024 og 7. nóvember s.á. virðist eingöngu hafa snúist um að lækka skyldi jarðvegin fyrir ofan vegginn um 20 cm þannig að hann væri nálægt 95 cm frá efstu brún niður að jarðveginum sem lóðarhafi Laugarásvegar nr. 63 mokaði upp af sinni lóð. Það sé sú tala sem lóðarhafi hafi lagt upp með þegar veggurinn hafi fyrst verið kynntur. Veggurinn sé auðvitað ekki 95 cm á hæð heldur sé hann 220 cm á horninu næst lóð kæranda og þar sem hann rísi hæst ca 250 cm frá jörðu.

Í húsaskoðunarskýrslu komi aðeins fram að ekki sé sjáanlegt að framkvæmdirnar séu þess valdandi að meira vatn renni til nágrennalóðar. Sé það algerlega á skjön við niðurstöðu úrskurðarnefndarinnar sem í máli nr. 31/2024 hafi sagt að ekki væri útilokað að tilvist

veggjarins veiti vatni í auknum mæli á lóð kæranda, en halli sé á landi ofan við vegginn. Í húsaskoðunarskýrslu sé það nefnt að búið væri að slétta út uppgröft og rétt hæð komin. Hvergi sé þess þó getið eða skilgreint hver sé þessi „rétt hæð“. Geti slíkt vart talist nóg til að uppfylla rannsóknarreglu stjórnáslulaga nr. 37/1993. Þá kafi kærandi fengið mælideild Reykjavíkurborgar til að mæla lóðamörkin á milli Laugarásvegar nr. 63 og 61. Þar komi vel fram miðað við endamælipunkturinn efst á lóðamörkunum við Gunnarsbrekku að steypri veggurinn sé allur talsvert inni á borgarlandinu, Laugarásvegi 59. Byggingarleyfisumsókn lóðarhafa geti því varla í lagalegum skilningi verið í lagi því hún eigi við lóðina Laugarásveg 63 en sé í raun framkvæmd inni á borgarlandinu. Til að Reykjavíkurborg geti afsalað sér borgarlandinu þurfi samþykki borgarráðs.

Steypri veggurinn virki eins og stífla í brekkunni sem beini grunnvatni og yfirborðsvatni frá húsi nr. 63 og beint í áttina að húsi kæranda. Ekki sé rétt að kærandi hafi ekki lagt fram gögn sem styðji þá fullyrðingu. Í því sambandi vísar kærandi til ljósmynda af lekanum sem hafi verið meðal kærugagna í máli nr. 31/2024. Þær upplýsingar hafi byggingarfulltrúi haft undir höndum og því óskiljanlegt að halda fram hinu gagnstæða þegar svo mikið sé í húfi. Þá sé veruleg skerðing á útsýni frá eldhúsglugga kæranda og víða af lóðinni sem standi mun lægra í landinu og áhrifin því enn meiri.

Niðurstaða: Í 1. gr. laga nr. 130/2011 um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála er kveðið á um að hlutverk nefndarinnar sé að úrskurða í kærumálum vegna stjórnvaldsákvæðna og í ágreiningsmálum vegna annarra úrlausnatriða á sviði umhverfis- og auðlindamála eftir því sem mælt er fyrir um í lögum á því sviði. Í samræmi við það tekur úrskurðarnefndin lögmati kærðrar ákvörðunar til endurskoðunar en tekur ekki nýja ákvörðun eða leggur fyrir stjórnvöld að taka nýja ákvörðun með tilteknu efni. Verður því í máli þessu einungis tekin afstaða til lögmetis hinnar kærðu ákvörðunar.

Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 er lóðin Laugarásvegur 63 á skilgreindu íbúðarsvæði. Ekki er í gildi deiliskipulag sem nær til lóðarinnar.

Í 1. mgr. 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 er mælt fyrir um að þegar sótt er um byggingar- eða framkvæmdaleyfi fyrir framkvæmd sem er í samræmi við aðalskipulag en deiliskipulag liggja ekki fyrir geti sveitarstjórn, eða sá aðili sem heimild hefur til fullnaðarafgreiðslu mála, ákveðið að veita megi leyfi án deiliskipulagsgerðar ef framkvæmdin er í samræmi við landnotkun, byggðamynstur og þéttleika byggðar. Skal skipulagsnefnd þá láta fara fram grenndarkynningu, sbr. 2. og 3. mgr. 43. gr. sömu laga. Nefndinni er heimilt að falla frá grenndarkynningu skv. 3. mgr. 44. gr. laganna, sé sýnt fram á að breyting á deiliskipulagi eða leyfisskyld framkvæmd varði ekki hagsmuni annarra en sveitarfélagsins og/eða umsækjanda. Ekki er í nefndu ákvæði nánari lýsing á til hvaða hagsmuna beri að líta. Hvað teljist til hagsmuna er þó fjallað um í 3. mgr. 43. gr. laganna. Þar segir að um sé að ræða að hagsmunir nágretta skerðist í engu hvað varði landnotkun, útsýni, skuggavarp eða innsýn.

Samkvæmt aðaluppdráttum eru hinar kærðu framkvæmdir ásamt stoðveggnum í 4,5 m fjarlægð frá lóðarmörkum kæranda. Á hinn bóginn telur kærandi það ekki rétt heldur sé stoðveggurinn mun nær lóð hans og þar sem veggurinn rísi hæst sé hann 250 cm frá jörðu. Kærandi hefur auk þess greint frá því að veruleg skerðing sé á útsýni frá eldhúsglugga hans og víða af lóðinni sem standi mun lægra í landinu og áhrifin því enn meiri. Þá sé leki í kjallara húss kæranda þar sem veggurinn beini vatni í átt að lóð hans. Með hliðsjón af því og með vísan til þess að túlka ber undantekningarákvæði þröngt þykir ekki hafa verið sýnt fram á að umrædd framkvæmd

varði aðeins hagsmuni Reykjavíkurborgar og/eða umsækjanda. Bar borgaryfirvöldum því að grenndarkynna framkvæmdina fyrir þeim nágrönnum sem taldir eru geta átt hagsmuna að gæta. Þar sem það var ekki gert verður ekki hjá því komist að fella hina kærðu ákvörðun úr gildi.

Úrskurðarorð:

Felld er úr gildi ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 19. nóvember 2024 um að samþykkja leyfi fyrir áðurgerðum steypum stoðvegg á lóðamörkum lóðanna nr. 63 og 59 við Laugarásveg, ásamt pergólu og heitum potti á steyptri verönd á lóðinni Laugarásvegi 63.

Ómar Stefánsson (sign)

Aðalheiður Jóhannsdóttir (sign)

Karólína Finnbjörnsdóttir (sign)