

✉ Laugarásvegur 63 og 59 - Varðar steyptan veggskýli -
Kæra nr. 312024

Búið til	22.3.2024 12:09:29
Höfundur	Hera Elfarsdóttir
Móttekið dags.	22.3.2024 10:54:41
Tilheyrir	📁 USK24030296 - Laugarásvegur 63 og 59 - Varðar steyptan vegg/skýli - Kæra nr. 31/2024

Efni

Laugarásvegur 63 og 59 - Varðar steyptan veggskýli - Kæra nr. 312024

Upplýsingar

Vinnsla

Móttekið dags.	22.3.2024 10:54:41	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	<div style="background-color: black; width: 100%; height: 1em; margin-bottom: 2px;"></div> <div style="background-color: black; width: 100%; height: 1em; margin-bottom: 2px;"></div> <div style="background-color: black; width: 100%; height: 1em; margin-bottom: 2px;"></div> <div style="background-color: black; width: 100%; height: 1em; margin-bottom: 2px;"></div> <div style="background-color: black; width: 100%; height: 1em; margin-bottom: 2px;"></div>

Innihald

Góðan dag.

Meðfylgjandi er afrit stjórnslukæru, móttokin 21. mars 2024 ásamt fylgigögnum, þar sem kærð er ákvörðun byggingarfulltrúa um að aðhafast ekki vegna erinda kæranda til borgarinnar sem varða steyptan vegg/skýli á lóðinni nr. 63 við Laugarásveg og á lóðinni nr. 59 við Laugarásveg.

Vegna framkominnar kæru er farið fram á að úrskurðarnefndin fái í hendur gögn er málið varða og er stjórnvaldi jafnframt gefið kostur á að skila umsögn í málinu **innan 15 daga frá dagsetningu þessarar tilkynningar**, en hægt er að óska eftir 15 daga viðbótarfresti, sbr. 5. mgr. 4. gr. laga nr. 130/2011 um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála.

Varði hin kærða ákvörðun hagsmuni þriðja aðila er óskað upplýsinga, þ. á m. netfang og/eða símanúmer, um viðkomandi sem allra fyrst.

Óskast staðfest um móttöku.

Með kveðju,
f.h. nefndarinnar

Ólöf Harðardóttir, skrifstofumaður ;

Úrskurðarnefnd umhverfis-og auðlindamála

Borgartúni 21, 105 Reykjavík, Iceland

Sími / Tel: (+354) 5758710

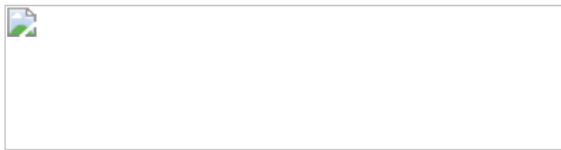
www.uua.is (<https://eur01.safelinks.protection.outlook.com/?url=http%3A%2F%2Fwww.uua.is%2F&data=05%7C02%7Cusk%40reykjavik.is%7C700d0f8d7ea749e0a66108dc4a5eb4d9%7C6aed0be3a6ff4c6c83b5bb72bdd10088%7C0%7C0%7C638467023157572195%7CUnknown%7CTWFpbGZsb3d8eyJWljoic4wLjAwMDAiLCJQIjoiV2luMzliLCJBTil6Ik1haWwiLCJXVCi6Mn0%3D%7C0%7C%7C&sdata=h1BfW%2BYZWwwoeJQkipu0VK%2FATHk%2BAGat0nsjhVnSQ%3D&reserved=0>) -

Fyrirvari/Disclaimer (<https://eur01.safelinks.protection.outlook.com/?url=https%3A%2F%2Fwww.stjornarradid.is%2Fum-vefinn%2Fum-abyrgd-a-tolvuposti-email-disclaimer%2F&data=05%7C02%7Cusk%40reykjavik.is%7C700d0f8d7ea749e0a66108dc4a5eb4d9%7C6aed0be3a6ff4c6c83b5bb72bdd10088%7C0%7C0%7C638467023157582011%7CUnknown%7CTWFpbGZsb3d8eyJWljoic4wLjAwMDAiLCJQIjoiV2luMzliLCJBTil6Ik1haWwiLCJXVCi6Mn0%3D%7C0%7C%7C%7C&sdata=6LpL4M%2Bibop09lpVln1HY0a3aB4gFMQCxSc7EKjcWWM%3D&reserved=0>) -

Fyrirvari/Disclaimer (<https://eur01.safelinks.protection.outlook.com/?url=https%3A%2F%2Fwww.stjornarradid.is%2Fum-vefinn%2Fum-abyrgd-a-tolvuposti-email-disclaimer%2F&data=05%7C02%7Cusk%40reykjavik.is%7C700d0f8d7ea749e0a66108dc4a5eb4d9%7C6aed0be3a6ff4c6c83b5bb72bdd10088%7C0%7C0%7C638467023157582011%7CUnknown%7CTWFpbGZsb3d8eyJWljoic4wLjAwMDAiLCJQIjoiV2luMzliLCJBTil6Ik1haWwiLCJXVCi6Mn0%3D%7C0%7C%7C%7C&sdata=6LpL4M%2Bibop09lpVln1HY0a3aB4gFMQCxSc7EKjcWWM%3D&reserved=0>) -

url=https%3A%2F%2Fwww.stjornarradid.is%2Fum-vefinn%2Fum-abyrgd-a-tolvuposti-email-

disclaimer%2F&data=05%7C02%7Cusk%40reykjavik.is%7C700d0f8d7ea749e0a66108dc4a5eb4d9%7C6aed0be3a6ff4c6c83b5bb72bdd10088%7C0%7C0%7C638467023157582011%7CUnknown%7CTWFpbGZsb3d8eyJWljoic4wLjAwMDAiLCJQIjoiV2luMzliLCJBTil6Ik1haWwiLCJXVCi6Mn0%3D%7C0%7C%7C%7C&sdata=6LpL4M%2Bibop09lpVln1HY0a3aB4gFMQCxSc7EKjcWWM%3D&reserved=0)



Vinsamlegast hugið að umhverfinu áður en tölvupósturinn er prentaður og samgöngumáti er valinn.

Please consider the environment before printing and choosing transport.

Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála
Borgartúni 21
Reykjavík.

Kæra vegna ákvörðunar byggingarfulltrúa Reykjavíkur.

Hin kærða ákvörðun:

Kærð er ákvörðun byggingarfulltrúa um að aðhafast ekki vegna steypis vegg/skýlis á lóðinni nr. 63 við Laugarásveg (hér eftir L63) og á lóðinni nr. 59 við Laugarásveg, (hér eftir L59), sem kæranda var tilkynnt í tölvupósti þann 29. febrúar sl. Er þess krafist að framangreind ákvörðun verði felld úr gildi.

Málavestir:

Kærandi hefur frá því 11 Júlí 2023 ítrekað kvartað við embætti byggingarfulltrúa yfir óleyfisframkvæmdum á lóð Laugarásvegar 63, en búið er að reisa stórann frístandandi vegg á lóðarmörkum þeirrar lóðar og lóðar nr. 59 við Laugarásveg. Er veggurinn u.þ.b. **2.5- 3 metrar á hæð** og ca 8 m á lengd. Umræddur veggur nær að hluta til inn á lóðina nr. 59 við Laugarásveg, svokallaða Gunnarsbrekku, en um er að ræða óbyggða lóð sem nýtt hefur verið áratugum saman til útivistar af almenningi.

Framkvæmdunum fylgdi gríðarlegt jarðrask, landslagi breytt með færslu á mörgum rúmmetrum af jarðvegi af lóð L63 yfir á borgarlandið, Gunnarsbrekku, allt án tilskilinna leyfa. Snýr kæra þessi einvörðungu að umræddum steypum vegg og sambyggðu útiskýli. Ekki er útilokað að veggurinn sé allur inni á L59, Gunnarsbrekkulóðinni.

Kærandi vakti í upphafi athygli byggingarfulltrúa á því að eftir að veggurinn var reistur kom leki inn í kjallara í norðausturhluta húss kæranda sem veldur tjóni í kjallara á fasteign kæranda á Laugarásvegi 61 (hér eftir L61). Þessi stóri steypiti veggur virkar eins og stífla á vatnið sem kemur niður Gunnarsbrekku og beinir því í áttina að húsi kæranda í L61.

Varðandi framkvæmdir af þessum toga segir í byggingarreglugerð nr. 7.1.5. gr. Yfirborðsvatn: " Í þéttbýli ber lóðarhafa að haga skipulagi og frágangi lóðar þannig að yfirborðsvatn af lóð hans valdi ekki skaða eða óþægindum á götu, gangstétt eða nágrennalóð"

Áður stóð þarna létt timburgirðing sem L63 tók niður.

Ennfremur vakti kærandi athygli á því að veggurinn gæti skapað hættu, t.d fyrir börn sem gjarnan renna sér niður brekkunna. Ættu þau á hættu að rekast á vegginn.

Veggurinn og stórt útiskýlið sést mjög greinilega frá lóð kæranda, er yfirþyrmandi og hann er lýti í umhverfinu og skerðir útsýni kæranda frá lóð sinni verulega. Þá setti lóðarhafi L63 heitan pott inn í skýlið við lóðarmörkin á L59 án tilskilinna leyfa.

L63 steypiti upp allt svæðið frá Steypta veggnum að húsinu. Steypt var yfir ýmsar nýjar lagnir sem hann setti niður án leyfis og án allra teikninga fyrir vatn, frárennsli og rafmagn. Auk þess var steypt yfir lagnir í eigu Reykjavíkurborgar, sjá myndir í fylgiskjölum af framkvæmdum á L63 lóðinni. Frá þessari byggingu stafar einnig ljós og hljóðmengun og gjörbreytir hún nýtingu lóðarinnar L63 frá því sem áður var. Þá hefur þetta jafnframt áhrif á notkun okkar á svölum L61 sem snúa að þessu pottasvæði þar sem nágrenninn er á sundfötum til og frá pottinum allt í okkar augsýn frá svölum og því er mun þvingaðara og óþægilegra fyrir okkur að nota svalirnar. Þá eru einnig boltarleikir fram eftir kvöldi með tilheyrandi smellum og hávaða af steypum vegg og steyptri lóð. Þarna virkar útiskýlið með steypum vegg og steyptu gólfi eins og stór hátalari sem magnar upp hávaðann.

Rökstuðningur

Kærandi byggir á því að umræddur veggur sé byggingarleyfisskyldur, auk þess sem heiti potturinn sé tilkynningaskyldur skv. byggingarreglugerð.

Ekki hefur verið sótt um byggingarleyfi fyrir umræddum vegg og útiskýli ekkert slíkt leyfi verið veitt. Potturinn hafði jafnframt ekki verið tilkynntur inn til byggingarfulltrúa með lögformlegum hætti.

Kærandi byggir einnig á að rannsóknarregla stjórnarsýslulaga hafi verið þverbrotin í máli þessu þar sem augljóst sé að lítil sem engin rannsókn hafi farið fram á áhrifum framkvæmdanna á lóð kæranda svo og á almenna öryggishagsmuni.

Þannig hefur engin formleg afstaða verið tekin af hálfu embættis byggingarfulltrúa til ábendinga kæranda.

Ákvörðun byggingarfulltrúa um að aðhafast ekki er órökstudd með öllu og með engum hætti hægt að gera sér grein fyrir á hverju hún er byggð.

Óvænt og skyndilegt eftirá samþykki Eignaskrifstofu Reykjavíkurborgar á því að framkvæmdin nái yfir lóðamörk gæti verið mögulegt skilyrði fyrir veitingu byggingarleyfis, en getur ekki verið nægjanleg ástæða til að Byggingarfulltrúi aðhafast ekki í málinu.

Þá set ég spurningarmerki við teikninguna sem Eignaskrifstofan fékk í hendurnar rétt fyrir afgreiðslu fund Byggingarfulltrúa. Teikningin er án allra mála og ekki er getið um byggingarefni stoðveggs og ekki getið um breytinguna á landslagi með jarðvegsraskinu á Borgarlandinu L59 af hálfu L63.

Ekki veit ég hvort skrifstofustjórinn hafi fengið tölulegar upplýsingar um stærð byggingarinnar sem búið var að reisa á lóðarmörkunum og vel mögulegt er að veggurinn sé inni á lóð L59, Borgarlandinu.

Voru þessar upplýsingar til staðar þegar Eignaskrifstofan samþykkti vegginn og teikninguna?

Áritun Eignaskrifstofu sé að öllum líkindum haldin þeim annmarka að samþykki borgarráðs liggja ekki fyrir eins og venja sé þegar borgarlandi sé ráðstafað.

Sérstaklega skal vakin athygli á að lögum samkvæmt er um byggingarleyfiskylda framkvæmd að ræða sem er háð grenndarkynningu skv. ákvæðum skipulagslaga, en ekkert deiliskipulag er í gildi á lóðinni. Engar skipulagslegar heimildir eru þannig fyrir hendi sem heimila framkvæmdina.

Sérstök athygli er vakin á því að byggingarfulltrúi sendi lóðarhafa L63 bréf þann 2. febrúar sl. þar sem veittur var 14 daga frestur til að leggja inn byggingarleyfisumsókn fyrir m.a. umræddum vegg. Svo virðist sem byggingarfulltrúi hafi horfið frá þeirri kröfu án þess að sú ákvörðun hafi verið afturkölluð með formlegum hætti hvað þá að kæranda hafi verið gefinn kostur á að tjá sig um ákvörðunina.

Ákvörðun Byggingarfulltrúa um að aðhafast ekkert, er mjög líklega lagalega **fordæmisgefandi**, þ.e.a.s. að lóðarhafar í Reykjavík geti samkvæmt þessu reist steiptan stóran vegg og útiskýli að eigin vali á lóðarmörkum án þess að sækja um Byggingarleyfi, með tilvísun í L63 málið.

Geri einnig athugasemd við óeðlilegur dráttur á afgreiðslu máls hjá Byggingarfulltrúa sem fær málið í hendurnar 11 Júlí 2023 skilar svo niðurstöðu, eða niðurstöðuleysi, í lok Febrúar 2024.

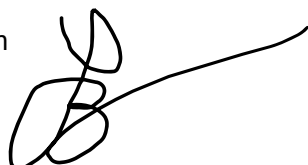
Nú eru engar teikningar til af stóra útiskýlinu, getur þá lóðarhafi á L63 haldið áfram og stækkað það að vild eins og hann hefur gert hingað til. Byggingarnar bara stækka og breytast og við eigendur á L61 vitum ekki neitt, frekar en fyrri daginn, um framhaldið á framkvæmdum.

Þetta eykur enn á mikilvægi þess að kæra þessa ákvörðun Byggingarfulltrúa um “að aðhafast ekki neitt frekar í málinu.”

Kærandi telur augljóst að ákvörðun byggingarfulltrúa í málinu sé haldin svo verulegum ágöllum að ekki verði hjá því komist að fella hana úr gildi.

Eigandi á Laugarásvegi 61

Indriði Björnsson





Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála
Borgartúni 21
105 Reykjavík

Efni: Umsögn Reykjavíkurborgar í málinu nr. 31/2024, kæra Indriða Björnssonar, Laugarásvegi 61, móttekin 21. mars 2024. Kærð er ákvörðun byggingarfulltrúa um að aðhafast ekki frekar að því er varðar steiptan vegg á lóðarmörkum Laugarásvegs 63 og 59.

Málavextir

Í júlí 2023 sendi kærandi inn ábendingu til Umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkur (USK) m.a. veggs sem reistur hafði verið á lóðarmörkum Laugarásvegs 59 og 63.



Þann 17. nóvember 2023 sendi starfsmaður eftirlitsdeildar USK, f.h. byggingarfulltrúans í Reykjavík bréf til lóðarhafa Laugarásvegs 63 (L63) þar sem óskað var skýringa. Þann 5. desember var erindið ítrekað bréfléiðis.

Engin viðbrögð bárust frá L63 fyrr en bréfið var sent með birtingarpósti og tókst birting þann 18. desember 2023. Lóðarhafi L63, eigandi steipta veggisins, brást við með tölvupósti þann 20. desember 2023 og óskaði eftir 14 daga fresti til þess að bregðast við efni bréfsins.



Þann 10. janúar 2024 bárust skýringar L63. Fram kom að viðkomandi hafi ekki áttað sig á að sækja þyrfti um leyfi fyrir veggnum en að til stæði að láta gera aðaluppdrætti og afstöðumynd sem myndi fylgja væntanlegri leyfisumsókn.

Þann 2. febrúar 2024 sendi byggingarfulltrú eiganda L63 ítrekunarbréf með birtingarpósti. Birtingarbréfið var staðfest þann 8. febrúar 2024.

Þann 28. febrúar 2024 sendi L63 inn samþykki Reykjavíkurborgar sem lóðarhafa að Laugarásvegi 59 ásamt drögum að teikningum. Samtímis komu fram athugasemd/spurning varðandi það hvort þörf væri á byggingarleyfi ef undirritað samkomulag um framkvæmdina lægi fyrir, sbr. málsgrein E í gr. 2.3.5 byggingarreglugerðar nr. 112/2012.

Byggingarfulltrúinn í Reykjavík tók ákvörðun þann 29. febrúar 2024 að aðhafast ekki frekar hvað varðaði hinn steypa vegg á lóðarmörkum Laugarásvegs 63 og 59 og bókaði eftirfarandi:

Laugarásvegur 63

Upplýsa þarf eiganda að hann þarf að tilkynna til embættis byggingarfulltrúa heitapottinn. Komið samþykki frá Reykjavíkurborg sem aðliggjandi lóðarhafa lóð nr. 59 fyrir steypa stoðveggnum. Ekki þarf samþykki eiganda á lóð nr. 61 þar sem stoðveggurinn er fjær en 3 m. Bókað að byggingarfulltrúi mun ekki aðhafast frekar að því er varðar steypa vegginn. Eigandi lóðar nr.63 hyggst gera lokatilraun til að ná samkomulagi með eiganda lóðarhafa nr. 61 varðandi girðingu á lóðarmörkum. Náist það ekki mun hann fjarlægja umrædda girðingu.

Sem fyrr segir var kæra vegna ákvörðunarinnar móttækin 21. mars s.l.

Kröfugerð

Kærandi krefst þess að ákvörðun byggingarfulltrúa þess efnis að aðhafast ekki frekar í málinu varðandi hinn steypa vegg á lóðarmörkum verði felld úr gildi.

Reykjavíkurborg krefst þess að hin kærða ákvörðun verði staðfest.

Málsástæður og lagarök kæranda

Vísast til kæru, móttækin 21. mars 2024 og fylgigagna.

Afstaða Reykjavíkurborgar

Mál þetta sem hefur verið til meðferðar hjá byggingarfulltrúa er margþætt og er hinn steypiti veggur einungis einn þáttur af mörgum sem kærandi, lóðarhafi við Laugarásveg 61 hefur kvartað yfir. Aðrir þættir, hvað varða t.a.m. grindverk á lóðarmörkum Laugarásvegs 61 og 63 og heitur pottur á lóð Laugarásvegs 63 eru enn í vinnslu. Eftir að kæra þessi sem hér er til umfjöllunar barst hefur enn bæst við umkvörtunarefni kæranda vegna framkvæmda á lóð L63 þar sem kvartað var undan timburpalli við jarðvegsyfirborð.



Byggingarfulltrúi hefur það hlutverk að hafa eftirlit með mannvirkjagerð, sbr. 2. mgr. 4. gr. og 1. mgr. 8. gr. laga nr. 160/2010 um mannvirki og í 55. og 56. gr. laganna er kveðið á um þvingunarúrræði sem mögulegt er að nýta svo fylgja megi ákvörðunum eftir. Byggingarfulltrúinn í Reykjavík hafði málið er varðar steiptan stoðvegg á lóðarmörkum til meðferðar frá 17. nóvember 2023 til 29. febrúar 2024. Málinu lauk með ákvörðun þess efnis að aðhafast ekki frekar og þar með ákvörðun um að ekki yrði farið í þvingunarúrræði til þess að knýja fram byggingarleyfisumsókn né yrði farið fram á að stoðveggurinn yrði fjarlægður.

Fyrir liggur að stoðveggurinn var reistur án leyfis. Rannsókn byggingarfulltrúa í málinu snéri því að því hvort tilefni væri til þess að beita þvingunarúrræðum mannvirkjalaga en 2. mgr. 55. gr. laganna fjallar t.a.m. um þau úrræði sem í boði eru þegar byggingarframkvæmd er hafin án þess að leyfi sé fyrir henni. Ákvörðun um beitingu þvingunarúrræða er háð mati byggingarfulltrúa hverju sinni en í athugasemdum við frumvarp það sem varð að mannvirkjalögum kemur fram að eðlilegt sé að ákvörðun um beitingu úrræðanna sé metin í hverju tilviki, m.a. með tilliti til meðalhófs.

Ákvörðun byggingarfulltrúa í máli þessu byggði á málefnalegum sjónarmiðum. Líkt og fram kemur m.a. í tölvubréfi til kæranda, dags. 5. mars 2024, taldi byggingarfulltrúi ekki forsendur fyrir því að halda málinu til streitu í ljósi samþykkis aðliggjandi lóðarhafa og vegna þess að ekki verði séð að hinn umþrætti veggur ógni öryggis- eða almannahagsmunum. Kæranda er ekki tryggður lögvarinn réttur til þess að knýja byggingarfulltrúa til beitingar þvingunarúrræða og því verður talið rétt ákvörðun byggingarfulltrúa frá 29. febrúar s.l. standi óhöggud.

Rétt er að ávarpa að fullyrðingar kærandi þess efnis að umþrættur veggur nái að hluta til inn á lóð nr. 59 við Laugarásveg. Loftmynd af svæðinu sem sýnir að svo er ekki. Einnig hefur kærandi haldið því fram að veggurinn valdi því að yfirborðsvatn renni nú í átt að húsi kæranda í L61. Ekkert er fram komið í málinu sem rennir stoðum undir þá kenningu. Bent er á í þessu samhengi að veggurinn stendur stendur a.m.k. 3 metrum frá lóðamörkum kæranda og 13 metrum frá því húshorni á lóð kæranda sem næst stendur veggnum.

Niðurstaða

Í ljósi framangreinds hefur ekkert komið fram sem getur valdið ógildingunni hinar kærðu ákvörðunar um að aðhafast ekki frekar og ítrekar Reykjavíkurborg þá kröfu sína að úrskurðarnefndin hafni kröfum kæranda í málinu. Taki nefndin til skoðunar aðrar málsástæður en fram koma í kærðu 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,

Snædís Karlsdóttir Bergmann
Umhverfis- og skipulagssvið
Skrifstofa stjórnsýslu og gæða



Úrskurðarnefnd
umhverfis- og auðlindamála

Árið 2024, fimmtudaginn 30. maí, 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. 31/2024, kæra á ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 29. febrúar 2024 um að aðhafast ekki frekar vegna steypis veggjar á lóðamörkum Laugarásvegar 63 og 59, Reykjavík.

Í málinu er nú kveðinn upp svofelldur

úrskurður:

Með ódagsettu bréfi til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, er barst nefndinni 21. mars 2024, kærir Indriði Björnsson, eigandi Laugarásvegar 61, þá ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 29. febrúar 2024 að aðhafast ekki frekar vegna steypis veggjar á lóðamörkum Laugarásvegar 63 og 59, Reykjavík. Er þess krafist að ákvörðunin verði felld úr gildi.

Gögn málsins bárust úrskurðarnefndinni frá Reykjavíkurborg 19. apríl 2024.

Málavextir: Lóðarhafar Laugarásvegar 63 munu hafa reist steiptan vegg á lóðamörkum Laugarásvegar 63 og 59, en síðarnefnda lóðin er borgarland sem gengur einnig undir nafninu Gunnarsbrekka. Kærandi sendi umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkurborgar ábendingu vegna veggjarins í júlí 2023 og var lóðarhöfum Laugarásvegar 63 sent bréf 17. nóvember 2023 þar sem skýringa var óskað. Var erindið ítrekað 5. desember s.á. Engin viðbrögð bárust við bréfinu og var það sent með birtingapósti 18. s.m. Lóðarhafar Laugarásvegar 63 óskuðu með tölvubréfi, dags. 20. s.m., eftir 14 daga fresti til að bregðast við efni bréfsins. Viðbrögð bárust 10. janúar 2024 þar sem fram kom að lóðarhafar Laugarásvegar 63 hefðu ekki áttað sig á að sækja þyrfti um leyfi fyrir veggnum en til stæði að láta gera aðaluppdrætti og afstöðumynd sem myndi fylgja með leyfisumsókn. Byggingarfulltrúi sendi lóðarhöfunum ítrekunarbréf með birtingarpósti 2. febrúar s.á. og tókst sú birting 8. s.m. Í kjölfarið sendu lóðarhafar Laugarásvegar 63 byggingarfulltrúa samþykki Reykjavíkurborgar sem lóðarhafa Laugarásvegar 59 ásamt teikningum hinn 28. s.m. Kom þar jafnframt fram fyrirspurn þess efnis hvort þörf væri á byggingarleyfi ef undirritað samkomulag lægi fyrir. Byggingarfulltrúi tók ákvörðun hinn 29. s.m. um að aðhafast ekki frekar hvað varðaði umdeildan vegg og bókaði:

„Upplýsa þarf eiganda að hann þarf að tilkynna til embættis byggingarfulltrúa heitapottinn. Komið samþykki frá Reykjavíkurborg sem aðliggjandi lóðarhafa lóð nr. 59 fyrir steipta stoðveggnum. Ekki þarf samþykki eiganda á lóð nr. 61 þar sem stoðveggurinn er fjær en 3 m. Bókað að byggingarfulltrúi mun ekki aðhafast frekar að því er varðar steipta vegginn. Eigandi lóðar nr. 63 hyggst gera lokatilraun til að ná samkomulagi með eiganda lóðarhafa nr. 61 varðandi girðingu á lóðarmörkum. Náist það ekki mun hann fjarlægja umrædda girðingu.“

Málsrök kæranda: Af hálfu kæranda er byggt á því að umræddur veggur sé byggingarleyfis-skyldur, auk þess sé heitur pottur á lóð leyfishafa tilkynningarskyldur samkvæmt byggingar-reglugerð nr. 112/2012. Hvorki hafi verið sótt um byggingarleyfi fyrir umræddum vegg né útiskýli og hafi engin slík leyfi verið veitt. Þá hafi heitur pottur ekki verið tilkynntur til byggingarfulltrúa með lögformlegum hætti.

Rannsóknarregla stjórnarsýslulaga nr. 37/1993 hafi verið þverbrotin í málinu þar sem augljóst sé að lítil sem engin rannsókn hafi farið fram á áhrifum framkvæmdanna á lóð kæranda eða á almenna öryggishagsmunum. Þannig hafi engin formleg afstaða verið tekin af hálfu embættis byggingarfulltrúa til ábendinga kæranda. Ákvörðun byggingarfulltrúa um að aðhafast ekki sé órökstudd með öllu og með engum hætti hægt að gera sér grein fyrir á hverju hún sé byggð.

Óvænt og skyndilegt „eftir á samþykki“ eignaskrifstofu Reykjavíkurborgar á því að framkvæmdin nái yfir lóðarmörk gæti verið mögulegt skilyrði fyrir veitingu byggingarleyfis, en geti ekki verið nægjanleg ástæða þess að byggingarfulltrúi aðhafist ekki í málinu. Sú teikning sem eignaskrifstofan hafi fengið í hendurnar rétt fyrir afgreiðslufund byggingarfulltrúa sé án málsetningar og ekki sé getið um byggingarefni stoðveggjar og ekkert fjallað um breytingu á landslagi vegna jarðvegsrasks á borgarlandi á lóð Laugarásvegar 59. Óljóst sé hvort tölulegar upplýsingar um stærð mannvirkisins á lóðarmörkum hafi legið fyrir þegar eignaskrifstofan hafi samþykkt vegginn og teikninguna. Þá hafi borgarráð ekki veitt samþykki eins og venja sé fyrir þegar borgarlandi sé ráðstafað. Um byggingarleyfis-skylda framkvæmd sé að ræða sem sé háð grenndarkynningu samkvæmt ákvæðum skipulagslaga nr. 123/2010, en ekkert deiliskipulag sé í gildi á lóðinni. Engar skipulagslegar heimildir séu þannig fyrir hendi.

Byggingarfulltrúi hafi sent lóðarhafa Laugarásvegar 63 bréf, dags. 2. febrúar 2024, þar sem veittur hafi verið 14 daga frestur til að leggja inn byggingarleyfisumsókn, m.a. fyrir hinum umdeilda vegg. Svo virðist sem byggingarfulltrúi hafi horfið frá þeirri kröfu án þess að ákvörðunin hafi verið afturkölluð með formlegum hætti. Kæranda hafi ekki verið gefinn kostur á að tjá sig um þá ákvörðun.

Ákvörðun byggingarfulltrúa um að aðhafast ekki í máli þessu sé líklega lagalega fordæmis-gefandi. Þannig geti lóðarhafar í Reykjavík reist stóran steiptan vegg og útiskýli á lóðarmörkum án þess að sækja um byggingarleyfi. Þá sé gerð athugasemd við óeðlilegan drátt á afgreiðslu máls hjá byggingarfulltrúa sem hafi fengið málið í hendurnar 11. júlí 2023 og lokið málinu í lok febrúar 2024. Engar teikningar séu til af útiskýli á lóð Laugarásvegar 63 og geti lóðarhafi því stækkað skýlið að vild, líkt og hann hafi gert hingað til.

Málsrök Reykjavíkurborgar: Kvartanir kæranda sem hafi verið til meðferðar hjá byggingarfulltrúa séu margþættar og varði hin kærða ákvörðun í máli þessu, sem snúi að steiptum vegg, einungis einn þátt þeirra umkvartana. Kvartanir sem snúi að heitum potti á lóð Laugarásvegar 63 og grindverki á lóðarmörkum Laugarásvegar 61 og 63 séu enn í vinnslu. Þá hafi kærandi einnig kvartað yfir timburpalli á lóð Laugarásvegar 63 eftir að kæra í máli þessu hafi borist.

Byggingarfulltrúi hafi það hlutverk að hafa eftirlit með mannvirkjagerð, sbr. 2. mgr. 4. gr. og 1. mgr. 8. gr. laga nr. 160/2010 um mannvirki og í 55. og 56. gr. laganna sé kveðið á um þvingunarúrræði sem mögulegt sé að nýta svo fylgja megi ákvörðunum eftir. Byggingarfulltrúi hafi haft mál er varðaði steiptan stoðvegg á lóðarmörkum til meðferðar frá 17. nóvember 2023 til 29. febrúar 2024. Málinu hafi lokið með ákvörðun þess efnis að aðhafast ekki frekar og þar

með ákvörðun um að þvingunarúrræðum yrði ekki beitt til að knýja fram byggingarleyfis-umsókn eða að stoðveggurinn yrði fjarlægður.

Fyrir liggir að umræddur stoðveggur hafi verið reistur án leyfis. Rannsókn byggingarfulltrúa í málinu hafi snúið að því hvort tilefni væri til að beita þvingunarúrræðum mannvirkjalaga en 2. mgr. 55. gr. fjalli t.a.m. um þau úrræði sem í boði séu þegar byggingarframkvæmd sé hafin án þess að leyfi sé fyrir henni. Ákvörðun um beitingu þvingunarúrræða sé háð mati byggingarfulltrúa hverju sinni, en í athugasemdum við frumvarp það sem orðið hafi að mannvirkjalögum komi fram að eðlilegt sé að ákvörðun um beitingu úrræðanna sé metin í hverju tilviki, m.a. með tilliti til meðalhófs.

Ákvörðun byggingarfulltrúa í máli þessu hafi byggt á málefnalegum sjónarmiðum. Líkt og fram komi í tölvubréfi til kæranda, dags. 5. mars 2024, hafi byggingarfulltrúi ekki talið forsendur fyrir því að halda málinu til streitu í ljósi samþykkis aðliggjandi lóðarhafa og vegna þess að ekki verði séð að hinn umþrætti veggur ógni öryggis- eða almannahagsmunum. Kæranda sé ekki tryggður lögvarinn réttur til þess að knýja byggingarfulltrúa til beitingar þvingunarúrræða.

Loftmynd af svæðinu sýni að umþrættur veggur nái ekki inn á lóð nr. 59 við Laugarásveg. Þá hafi ekkert komið fram í málinu sem renni stoðum undir þá kenningu kæranda að yfirborðsvatn renni nú í átt að Laugarásvegi 61. Veggurinn standi a.m.k. þrjá metra frá lóðamörkum kæranda og 13 m frá því húshorni kæranda sem næst standi veggnum.

Athugasemdir eigenda Laugarásvegar 63: Af hálfu eigenda Laugarásvegar 63 er bent á að fyrir liggir samþykki lóðarhafa aðliggjandi lóðar, Laugarásvegar 59, vegna veggjarins, í samræmi við e-lið gr. 2.3.5. byggingarreglugerðar nr. 112/2012. Staðfesting byggingarfulltrúa þess efnis að ekki sé um byggingarleyfissskylda framkvæmd að ræða liggir einnig fyrir. Aðrar framkvæmdir á lóð falli undir c- og d-lið gr. 2.3.5. byggingarreglugerðar, en viðhald vegna lóða, girðinga, gerð palla og annar frágangur sé undanþeginn byggingarheimild og -leyfi, sem og tilkynningarskyldu.

Framkvæmdir á baklóð sviði til annarra minniháttar framkvæmda á lóðum í hverfinu. Skjólveggi, palla og heita potta sé að finna við meirihluta einbýlishúsa í götum ofan Laugardals. Ekki verði séð hvernig framkvæmdin í heild sé frábrugðin þeim eða að hún skerði að einhverju marki hagsmuni kæranda. Inngangur og bílastæði séu á baklóð kæranda og þaðan séu 20 m að stoðveggnum.

Leyfishafar telja nauðsynlegt að leiðrétta ýmsar rangfærslur sem fram komi í kæru. Teikning sú sem samþykkt hafi verið af Reykjavíkurborg sé í kvarða og innihaldi mál. Veggurinn, sem sé 2,2 m á hæð, sé allur á lóð nr. 63 og borgarlandi hafi því ekki verið ráðstafað. Stoðveggurinn sjáist ekki greinilega frá lóð kæranda. Þegar lauf séu á trjám sé veggurinn varla sýnilegur frá inngangi og bílastæði kæranda. Meira sjáist í vegginn á veturna. Ekki fáist séð að veggurinn skerði útsýni frá lóð eða gluggum kæranda að nokkru ráði. Þá sé það skoðun kæranda að veggurinn sé lýti í umhverfinu. Aðrir nágrannar og arkitektar hafi hrósað framkvæmdinni. Veggnum hafi verið slegið upp í anda hússins í takt við umsögn skipulagsfulltrúa við fyrirsprung leyfishafa. Horft hafi verið til gr. 6.5.4. í byggingarreglugerð við frágang á veggnum, en endanlegum frágangi sé ekki lokið. Útiskýli það sem kærandi vísi til sé pergóla sem sé opin að miklu leyti en lokuð yfir heitum potti með glæru plexíglari og sviði helst til skjólveggjar sem sé undanskilinn leyfum og tilkynningarskyldu skv. gr. 2.3.5. í byggingarreglugerð. Fullyrðing kæranda um að veggurinn beini vatni frá Gunnarstúni í átt að Laugarásvegi 61 sé ekki á rökum

reist. Samkvæmt áliti fagaðila sem leyfishafi hafi aflað hafi komið fram að drenun við vegginn ætti frekar að losa vatn frá lóðinni en að auka það. Kærandi hafi í a.m.k. tvígang upplýst leyfishafa um leka í kjallara áður en stoðveggurinn hafi verið byggður, en ekki hafi verið upplýst um nýjan leka. Viðhald á eign kæranda sé einnig lítið sem ekkert, þakskyggni yfir svölum sé að hrúni komið og þakið leki. Líklegt sé að löngu sé tímabært að dreina lóðina við hús kæranda, en það standi á lágsta punkti fyrir neðan Gunnarstún. Þá beinast sleðaferðir niður Gunnarstún ekki í átt að veggnum, heldur fremur að lóð kæranda. Ekki þurfi að fá leyfi fyrir heitum potti, hann sé tilkynningarskyldur.

Baklóð kæranda snúi að Gunnarstúni og þar sé að finna inngang, bílastæði, ónýt grindverk og gróðurhús í niðurníðslu. Útsýni kæranda frá baklóð takmarkist einna helst af framangreindu, sem og gróðri. Þeir gluggar kæranda sem snúi að brekkunni séu stigagangsgluggi og langur eldhúsgluggi sem endi í brjósthæð. Erfitt sé að átta sig á hvaða útsýni kærandi missi enda liggja veggurinn ekki við lóð hans.

Viðbótarathugasemdir kæranda: Kærandi bendir á að afstaða byggingarfulltrúa að aðhafast ekki í málinu feli ekki í sér samþykki fyrir veggnum og því sé enn um óleyfisframkvæmd að ræða. Samþykki lóðarhafa Laugarásvegur 59 sé ekki það sama og að byggingarfulltrúi hafi samþykkt vegginn enda sé hann of hár og valdi slyshættu hjá börnum og varði því almannaheill, ásamt því að valda leka í húsi kæranda.

Kærandi verði fyrir beinni og verulegri útsýnisskerðingu, ónæði og leka vegna veggjarins og sé öll sú óleyfisframkvæmd byggingarleyfisskyld. Samþykki skrifstofustjóra hafi verið óvænt þar sem frestur til að skila inn byggingarleyfisumsókn hafi verið liðinn.

Ósannað sé að fram hafi komið símleiddis að hinn umdeildi veggur þyrfti ekki byggingarleyfi. Þá hafi kærandi ekki orðið var við túnskriðu við lóðarmörk. Kærandi hafi látið framkvæma mælingu sem sýni að veggurinn sé á borgarlandi að hluta. Hann hafi verið reistur í óleyfi árið 2021 og fyrsti leki í húsi kæranda hafi orðið í norðausturhluta kjallara hússins árið 2022. Óljóst sé hvort og hvernig dreinað sé við vegginn, enda ekki til neinar teikningar fyrir hann. Þá séu dæmi um að börn hafi klesst á vegginn í sleðaferðum niður brekkuna.

Varðandi athugasemdir Reykjavíkurborgar sé bent á að öryggis- og almannahagsmunum sé ógnað. Lína dregin á loftmynd sé ekki nægjanlega nákvæm til að kveða á um hvort veggurinn nái inn á borgarland og hafi kærandi undir höndum mælingaskýrslu frá skipulagssviði Reykjavíkurborgar þar sem fram komi að veggurinn nái inn á borgarland.

Niðurstaða: Í máli þessu er deilt um þá ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík að aðhafast ekki frekar í tilefni af steiptum vegg á lóðamörkum Laugarásvegur 63 og 59. Ýmis önnur deiluefni eru nefnd í málsrökum lóðahafa Laugarásvegur 61 og 63, svo sem heitur pottur og timburpallur á lóð Laugarásvegur 63. Eru þau deiluefni enn í vinnslu hjá borgaryfirvöldum og hefur ekki verið tekin stjórnvaldsákvörðun í þeim málum, en skv. 1. gr. laga um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála nr. 130/2011 hefur úrskurðarnefndin það hlutverk að úrskurða í kærnumálum vegna stjórnvaldsákvæðana og annarra úrlausnatriða á sviði umhverfis- og auðlindamála eftir því sem mælt er fyrir um í lögum á þessu sviði. Deilur um grindverk á lóðamörkum Laugarásvegur 61 og 63 hafa ratað til úrskurðarnefndarinnar í öðru kærnumáli, nr. 54/2024, og verður því ekki vikið frekar að þeim deilum í úrskurði þessum.

Samkvæmt 3. mgr. 4. gr. laga nr. 130/2011 geta þeir einir sem eiga lögvarinna hagsmuna að gæta kært stjórnvaldsákvæðanir til úrskurðarnefndarinnar. Kærandi í máli þessu er lóðarhafi

Laugarásvegur 61 og liggur hinn umdeildi veggur ekki að lóðarmörkum hans. Hafa lóðarhafar Laugarásvegur 63 vísað til þess að veggurinn sjáist lítið sem ekkert frá inngangi kæranda, gluggum hans eða bílastæði. Í málinu liggja fyrir allnokkrar myndir af hinum umdeilda vegg, teknum frá lóð kæranda. Verður að líta svo á að veggurinn breyti ásýnd umhverfisins og útsýni kæranda að nokkru. Þá er ekki útilokað að tilvist veggjarins veiti vatni í auknum mæli á lóð kæranda, en halli er á landi ofan við vegginn. Með vísan til framangreinds verður lítið svo á að kærandi hafi lögvarða hagsmuni af úrlausn máls þessa.

Það er hlutverk byggingarfulltrúa að hafa eftirlit með mannvirkjagerð í sínu umdæmi, sbr. 2. mgr. 4. gr. og 1. mgr. 8. gr. laga um mannvirki nr. 160/2010 og í 55. og 56. gr. laganna er kveðið á um þvingunarúrræði þau sem honum eru tiltæk til að fylgja ákvörðunum sínum eftir. Í 1. mgr. 55. gr. er m.a. tekið fram að byggingarfulltrúi geti gripið til aðgerða ef ekki er fylgt ákvæðum laganna eða reglugerða sem settar eru samkvæmt þeim við byggingarframkvæmdir. Þá er kveðið á um það í 2. mgr. ákvæðisins að ef byggingarframkvæmd sé hafin án þess að leyfi sé fengið fyrir henni eða hún brjóti í bága við skipulag geti byggingarfulltrúi krafist þess að hið ólöglega mannvirki eða byggingarhluti sé fjarlæggt, jarðrask afmáð eða starfsemi hætt. Sinni eigandi ekki þeirri kröfu sé heimilt að beita dagsektum eða vinna slík verk á hans kostnað, sbr. 3. mgr. 55. gr. laganna.

Tekið er fram í athugasemdum við frumvarp það sem varð að mannvirkjalögum að sú breyting sé gerð frá fyrri lögum að byggingarfulltrúa sé heimilt að beita þvingunarúrræðum en sé það ekki skylt eins og verið hafði. Kemur þar fram að eðlilegt sé að ákvörðun um beitingu úrræðanna sé metin í hverju tilviki, m.a. með tilliti til meðalhófs. Er ákvörðun um beitingu þvingunarúrræða því háð mati stjórnvalds hverju sinni og gefur sveitarfélögum kost á að bregðast við sé gengið gegn almannahagsmunum þeim er búa að baki mannvirkjalögum, svo sem skipulags-, öryggis- og heilbrigðishagsmunum. Fer það því eftir atvikum hvort nefndum þvingunarúrræðum verði beitt í tilefni af framkvæmd sem telst vera ólögmat. Með hliðsjón af þessu verður ekki talið að einstaklingum sé tryggður lögvarinn réttur til að knýja byggingaryfirvöld til beitingar þvingunarúrræða vegna einstaklingshagsmuna enda eru þeim tryggð önnur réttarúrræði til þess að verja þá hagsmuni sína. Þótt beiting þvingunarúrræða sé háð mati stjórnvalds þarf ákvörðun þess efnis að vera studd efnislegum rökum, m.a. með hliðsjón af þeim hagsmunum sem búa að baki fyrrgreindum lagaheimildum, og fylgja þarf meginreglum stjórnsluréttarins, s.s. um rannsókn máls og að málefnaleg sjónarmið búi að baki ákvörðun.

Hugtakið mannvirki er skilgreint í 13. tl. 3. gr. laga nr. 160/2010 sem hvers konar jarðföst, manngerð smíð, sbr. einnig 55. tl. gr. 1.2.1. í byggingarreglugerð nr. 112/2012. Er hinn umdeildi veggur mannvirki í skilningi framangreindra ákvæða. Samkvæmt 1. mgr. 9. gr. laga nr. 160/2010 er óheimilt að grafa grunn fyrir mannvirki, reisa það, rífa eða flytja, breyta því, burðarkerfi þess eða lagnakerfum eða breyta notkun þess, útliti eða formi nema að fengnu leyfi viðkomandi byggingarfulltrúa. Í ákvæðinu er þó tekið fram að ráðherra geti í reglugerð kveðið á um að minni háttar mannvirkjagerð eða smávægilegar breytingar á mannvirkjum skuli undanþiggja byggingarleyfi, að slíkar framkvæmdir séu einungs tilkynningarskyldar eða að gera skuli vægari kröfur um fylgigögn eða umsóknarferli.

Af ljósmyndum og samskiptum sem fyrir liggja í máli þessu er ljóst að hinn umdeildi veggur er steypdur og er fyrst og fremst gerður til að styðja við jarðveg, en landhalli er nokkur á svæðinu. Hugtökin skjól- og stoðveggur eru ekki skilgreind í byggingarreglugerð en í gr. 4.4.4. um lóðauppdrætti kemur fram að á uppdráttum skuli m.a. gera ráð fyrir skjólveggjum, sbr. c-lið, og stoðveggjum, sbr. d-lið. Er því í reglugerðinni gert ráð fyrir að um tvær gerðir af

veggjum sé að ræða. Í gr. 2.3.5. í byggingarreglugerð er fjallað um minniháttar mannvirkjagerð sem undanþegin er byggingarheimild og -leyfi. Er þar fjallað um skjólveggi í e-lið en stoðveggir ekki nefndir sérstaklega. Skilyrði þess að heimilt sé að beita gr. 2.3.5. er að þau mannvirki eða framkvæmdir sem þar eru upp talin séu í samræmi við deiliskipulag. Í e-lið er svo tiltekið að lóðarhöfum samliggjandi lóða sé 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 skuli við jarðvegshæð lóðar sem hærri er ef hæðarmunur sé á milli lóða á lóðarmörkum.

Óumdeilt er að hinn kærði stoðveggur var byggður án þess að byggingarleyfi hafi verið veitt. Af hinni kærðu ákvörðun byggingarfulltrúa má ráða að niðurstaða hans um að aðhafast ekki hafi ráðist af því að samþykki eiganda aðliggjandi lóðarinnar Laugarásvegur 59 hafi legið fyrir þegar sú ákvörðun var tekin. Kemur sú afstaða jafnframt fram í tölvupósti frá Reykjavíkurborg til kæranda 1. mars 2024.

Meginregla laga nr. 160/2010 er að byggingarleyfi þurfi fyrir mannvirkjagerð og verður að túlka undantekningar þær sem finna má í gr. 2.3.5. í byggingarreglugerð þröngt. Verður orðalag e-liðar nefndrar greinar um samþykki lóðarhafa vegna skjólveggja ekki túlkað svo rúmt að það nái einnig til stoðveggja, en líkt og áður segir er gerður greinarmunur á þeim tegundum veggja í reglugerðinni. Sambærilegt ákvæði er ekki að finna um stoðveggi í reglugerðinni og getur samþykki því ekki haft réttaráhrif umfram það sem skýrlega er mælt fyrir um í greininni. Byggði ákvörðun byggingarfulltrúa um að aðhafast ekki frekar þar sem samþykki lægi fyrir því á röngum lagagrundvelli. Rétt þykir einnig að benda á að ekki er til staðar deiliskipulag fyrir svæðið, sem er forsenda þess að unnt sé að beita gr. 2.3.5. í byggingarreglugerð. Þá virðist byggingarfulltrúi ekki hafa tekið efnislega afstöðu til sjónarmiða kæranda um ógn við almanna- og öryggishagsmuni, svo sem um slyshættu barna.

Í ljósi framangreinds verður að telja að rökstuðningur hinnar kærðu ákvörðunar sé haldin slíkum ágöllum að ekki verði hjá því komist að fella hana úr gildi.

Úrskurðarorð:

Felld er úr gildi ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 29. febrúar 2024 um að aðhafast ekki frekar vegna steypis veggjar á lóðarmörkum Laugarásvegur 63 og 59, Reykjavík.

Ómar Stefánsson (sign)

Karólína Finnbjörnsdóttir (sign)

Þorsteinn Þorsteinsson (sign)