



Tilkynning um stjórnslukæru nr_ 20_2025 - Grundarland

Búið til	4.2.2025 13:03:50
Höfundur	Ásdís Baldursdóttir
Móttekið dags.	4.2.2025 12:54:05
Tilheyrir	USK25020036 - Kæra 20 / 2025 - Grundarland 22 - bílskýli

Efni

Tilkynning um stjórnslukæru nr_ 20_2025 - Grundarland

Upplýsingar

Vinnsla

Móttekið dags.	4.2.2025 12:54:05	Staða	Innflutt
Eigandi		Tímamörk	
Málalykill	00.15.02 Kæur og dómsmál		
Lykilorð			

Þátttakendur

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

Innihald

Góðan dag.

Meðfylgjandi er afrit stjórnslukæru, móttekin 4. febrúar 2025 ásamt fylgigögnum, þar sem kærð er ákvörðun

byggingarfulltrúa frá 23. janúar 2025 um álagningu dagsekta vegna bílskýlis að Grundarlandi 22.

Vegna framkominnar kæru er farið fram á að úrskurðarnefndin fái í hendur gögn er málið varða, **þ. á m. fundargerðir, uppdrættir, umsóknir, samskipti við aðila máls og stofnanir**, 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.

Óskast staðfest um móttöku.

Með kveðju,

f.h. nefndarinnar

Ólöf Harðardóttir, skrifstofumaður ; ** **; **&nb**
sp; ; ** **; ** **; ** **; ** **
Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála
Borgartúni 21, 105 Reykjavík, Iceland
Sími / Tel: (+354) 5758710
www.uua.is - [Fyrirvari/Disclaimer](#)



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
105 Reykjavík

Reykjavík, 4. febrúar 2025

Efni: Kæra á ákvörðun byggingarfulltrúa Reykjavíkurborgar.

Eigendur húseignar að Grundarlandi 22, Theodór Jóhannsson og Helga Þórisdóttir, kæra hér með ákvörðun byggingarfulltrúa Reykjavíkurborgar frá 23. janúar 2025 um álagningu dagsekta, vegna bílskýlis að Grundarlandi 22, Fossvogi.

Eigendur framangreindrar húseignar kæra einnig efnisákvörðun byggingarfulltrúa um niðurrif, vegna brota byggingarfulltrúa á ákvæðum stjórnsýslulaga nr. 37/1993 við töku ákvörðunar í máli þessu.

I. Kröfugerð

Þess er krafist að ákvörðun byggingarfulltrúa frá 23. janúar 2025, um álagningu dagsekta, vegna bílskýlis að Grundarlandi 22, verði felld úr gildi.

Þess er jafnframt krafist að efnisákvörðun byggingarfulltrúa, dags. 22. ágúst 2024, um niðurrif bílskýlis, verði felld úr gildi.

II. Hin kærða ákvörðun og kærueimild

Kærð er ákvörðun byggingarfulltrúa frá 23. janúar 2025, um að leggja á 25.000 kr. dagsektir fyrir hvern þann dag sem dregst að verða við kröfum byggingarfulltrúa um að fjarlægja mannvirki, sem tilheyrir húsi nr. 22 á lóð nr. 18-24 við Grundarland, sem innheimtar verða frá og með 24. janúar 2025.

Ákvörðun er sögð byggja á 56. gr. mannvirkjalaga nr. 160/2010 og gr. 2.9.2. í byggingarreglugerð nr. 112/2012. Jafnframt er kærð ákvörðun byggingarfulltrúa, dags. 22. ágúst 2024, um að fjarlægja skuli bílskýli húss nr. 22 á lóð nr. 18-24 við Grundarland.

Um kærueimild er vísað til 26. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993, sbr. einnig 4. gr. laga nr. 130/2011, um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála.

Hvað varðar kæru á efnisákvörðun byggingarfulltrúa, sbr. bréf dags. 22. ágúst 2024, þá skal á það bent að kærendur töldu að samskipti þeirra við Reykjavíkurborg væru að leiða til breytingar á tilkynntri ákvörðun. Samkvæmt 2. mgr. 26. gr. ssl. verður ákvörðun, sem ekki bindur enda á mál, ekki kærð fyrr en málið hefur verið til lykta leitt og þegar aðili fer fram á rökstuðning skv. 21. gr., þá hefst kærufrestur ekki fyrr en rökstuðningur hefur verið tilkynntur honum, sbr. 3. mgr. 27. gr. ssl. Ný atriði voru að koma upp í máli þessu, sem kærendur óskuðu svara og

rökstuðnings við, og er það helsta ástæða þess að kærendur voru ekki búnir að kæra formlega ákvörðun í málinu, en auk þess hömluðu veikindi og aðrar persónubundnar aðstæður þessum drætti. Kærendur óska því þess að Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála taki í kærumeðferð sinni jafnframt afstöðu til efnisákvörðunar byggingarfulltrúa, sem fyrst var kynnt kærendum með bréfi 22. ágúst 2024, bæði með hliðsjón af 1. og 2. tölul. 1. mgr. 28. gr. ssl., sérstaklega með hliðsjón af málsástæðum kæranda um ætlað brot Reykjavíkurborgar í máli þessu á jafnræðisreglu stjórnslulaga.

III. Málavextir

Aðdragandi að byggingu bílskýlis:

Árið 2020 teiknar Björn Jóhannsson landslagsarkitekt hjá "Urban Beat Design" bílskýli að ósk kæranda, sbr. mynd. Kærendur upplýst um af arkitekt að ekki þurfi byggingarleyfi fyrir skýlinu.

Ástæða breytinga: Aðgengi að bílskúr við kaup kæranda á húseign að Grundarlandi 22 árið 2010 var þannig að keyra þurfti upp á um 110 cm háan ramp og um 4,5 metra langan, til að komast inn í bílskúr (sjá myndir nr. 1, 2 og 3). Lóðin að Grundarlandi 22 er sérstök vegna þeirrar miklu hækkunar sem er á henni. Vegna slysaheattu á bæði mönnum (börnum) og bílum, bæði hvað varðar hálfu og snjó á veturna og alltaf vegna hæðarmunar, ákváðu kærendur að loka fyrir aðgengi bíla að bílskúrnum, enda var bílskúrin ónothæfur sem bilageymsla við þessar aðstæður.

Það skal tekið fram að frumbyggjar að Grundarlandi 22, sem kærendur keyptu eignina af árið 2010 (Edda Briem), byggðu umræddan ramp ekki fyrr en um þrjátíu árum eftir að þau keyptu húsið – vegna þeirrar miklu hækkunar í lóðinni, sem hér hefur verið bent á. Var rampurinn í raun umtalaður í hverfinu, vegna hæðar sinnar og þar með sérkennilegar aðkomu að bílskúr.

Árið 2020 upplýstu kærendur nágranna að Grundarlandi 18, 20 og 24 um fyrirætlan sína um byggingu bílskýlis, og samþykktu þeir allir athugasemdalaust. Skriflegt samþykki var auk þess fengið frá nágrönnum að Grundarlandi 24 og þeim m.a. kynntar teikningar arkitekts, sbr. myndir nr. 4 og 5.

Það skal tekið fram að þegar skýlið var sett upp í *apríl/maí 2021*, þá var steinveggur sem skildi að Grundarland 22 og 24, sbr. mynd nr. 6 og einnig teikningar arkitekts, sbr. myndir nr. 4 og 5. Á þessum tíma mættust húsin að Grundarlandi 22 og 24 þannig að enginn gluggi var á norðurhlið hússins að Grundarlandi 24, sem snéri að Grundarlandi 22.

Bílskýlið settu kærendur því upp í góðri trú um að allt væri í lagi. Fyrir byggingu þess fengu kærendur samþykki allra nágranna í botnlanganum, skýlið er ekki fyrir neinum og fellur vel að næsta umhverfi.

Nágrannar að Grundarlandi 24 óskuðu um tveimur árum síðar eftir samþykki kæranda fyrir stækkun á sínu húsi (breyttu bílskúr í húsnaði með því að stækka hann út á bílastæðið og settu einnig glugga á norðurhlið hússins, sem vísar beint í garðinn að Grundarlandi 22), og gerðu kærendur engar athugasemdir við það.

Samskipti við Reykjavíkurborg:

Síðdegis 3. september 2024 fengu kærendur afhent ábyrgðarbréf frá byggingarfulltrúa Reykjavíkurborgar, dags. 22. ágúst 2024, þar sem þeim var m.a. tilkynnt um að borginni hefði borist ábending um að búið sé að reisa mannvirki á lóðarhluta húss nr. 22 á lóð nr. 18-24 við Grundarland. Samkvæmt ábendingu sé búið að reisa skúr og bílskýli utan byggingarreits. Kærendum var tilkynnt um að þeim væri skylt að rífa skýlið innan 90 daga, ella yrðu lagðar á dagsektir. Tilkynnt var að andmæli þyrftu að koma innan 14 daga.

Tveir dagar voru eftir af upphaflegum andmælarétti þegar umrætt bréf Reykjavíkurborgar var afhent kærendum.

Kærendur óskuðu eftir framlengdum andmælafresti vegna þessa, og fengu hann, en í skamman tíma.

Tóku þá við tölvupóstsamskipti við deild afnota og eftirlits á skrifstofu stjórnarsýslu og gæða á umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkurborgar, þar sem kærendur báru fram skýringar sínar og óskuðu eftir því að leitað yrði leiða til að leyfa skýlinu að standa – enda kærendur í góðri trú þegar þau reistu skýlið, og með samþykki allra nágranna fyrir því.

Næstu formlegu samskiptin voru bréf skipulagsfulltrúa, dags. 23. október 2024, þar sem vísað var í umsögn skipulagsfulltrúa Reykjavíkur, dags. 16. október 2024. Þar kom m.a. fram að samkvæmt gildandi deiliskipulagi eigi bifreiðageymsla er vera í húsinu sjálfu eða áföst við það. Tekið var fram að þar sem við Grundarland 22 (í bréfi segir: Grundargerði) hafi verið byggð bifreiðargeymsla áföst húsi, þá hafi heimild til byggingar bifreiðargeymslu verið fullnýtt. Jafnframt er tekið fram að við gerð hverfisSKIPULAGS fyrir hverfið sé ekki fyrirhugað að leyfa fjölgun bifreiðastæða innan lóða eða fjölgun bifreiðageymslna, nema fram komi í eldra deiliskipulagi að sú heimild sé til staðar. Niðurstaðan sé því að neikvætt sé tekið í erindið.

Áfram voru tölvupóstsamskipti milli kæranda og fulltrúa Reykjavíkurborgar, þar sem kærendur leituðu leiðbeininga um hvað þau gætu frekar gert í þessari stöðu, til þess að skýra betur mál sitt, þar sem kærendur töldu málið ekki nægilega rannsakað og rökstutt af hálfu Reykjavíkurborgar.

Þannig sögðu kærendur í pósti til byggingarfulltrúa 13. nóvember 2024, eftirfarandi:

”Komið þið sæl.

Við hjónin erum ósátt við niðurstöðu skipulagsfulltrúa, þar sem við teljum hana ekki byggða á réttum upplýsingum. Við munum því kæra þessa niðurstöðu til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála fyrir lok þessarar viku.

Fyrst munum við reyna að fá fund með skipulagsfulltrúa, til að tryggja að réttar upplýsingar liggi fyrir áður en frekari ákvarðanir eru teknar.

Vegna þessa þá óskum við eftir því að álagningu dagsekta verði frestað þar til niðurstaða liggur fyrir í máli okkar.

Með kveðju,
Theodór Jóhannsson
Helga Þórisdóttir”

14. nóvember 2024 barst kærendum tölvupóstur frá deild afnota og eftirlits á umhverfis- og skipulagssviði, þar sem þeim var veittur 60 daga lokafrestur til þess að verða við kröfum byggingarfulltrúa í Reykjavík.

Í póstinum tekur fulltrúi Reykjavíkurborgar eftirfarandi fram: „Má ég biðja þig um að upplýsa okkur um næstu skref ykkar og fylgjast með framgangi máls hjá skipulagsfulltrúa”.

15. nóvember 2024 barst kærendum póstur, frá skipulagsfulltrúa, þar sem fram kemur að ekki sé unnt að taka undir þau sjónarmið kærenda að niðurstaða skipulagsfulltrúa byggji á röngum upplýsingum. Tekið var fram í póstinum að í gildandi skipulagi fyrir svæðið komi skýrt fram að bílageymslur skuli vera innbyggðar eða sambyggðar við íbúðarhúsin. Við Grundarland 22 var bílageymslan byggð utan í húsið. Þegar umsögnin var gerð hafi Reykjavíkurborg verið vel kunnugt um að búið væri að hlaða vegg fyrir framan bílskúrinn og þannig gera hann ónothæfan sem eiginlega bílageymslu. Rýmið sé þó enn skráð sem bílskúr og þessi breyting sé alfarið á ábyrgð eigenda og geti ekki verið grundvöllur fyrir heimild til byggingar nýrrar bílageymslu annars staðar á lóðinni enda sé skýrt í skipulagi að bílageymslur skuli vera sambyggðar eða innbyggðar í íbúðarhús. Áfram var tekið fram að Reykjavíkurborg væri ekki stætt á því að heimila nýja frístandandi bílageymslu við Grundarland 22 nema veita öðrum húsum innan skipulagssvæðisins við botn Fossvogsdals sambærilega heimild. Upplýst var að slíkar breytingar á deiliskipulaginu væru ekki fyrirhugaðar í yfirstandandi vinnu við nýtt hverfisskipulag hverfisins og væru almennt ekki í takt við skipulagsheimildir annars staðar í borginni. Áfram voru kærendur upplýst um að ef bílageymslur eru teknar til annarra nota, s.s. til íbúðar, þá sé **almennt** (feitletrun kærenda) ekki veittur byggingarréttur fyrir nýrri bílageymslu annars staðar á lóðinni utan byggingarreits. Vegna þessa hafi umsögn skipulagsfulltrúa við fyrirspurn kærenda verið neikvæð. Kærendum var síðan kynnt hvert væri hægt að skjóta málinu og fallist á fundarbeiðni.

20. nóvember 2024 funduðu kærendur með fulltrúum frá bæði skipulags- og byggingarfulltrúum Reykjavíkurborgar. Þar ítrekuðu kærendur sérstöðu lóðarinnar að Grundarlandi 22 og bentu á þá staðreynd að húsið þar er byggt í einni mestu lóðarhækkun allra einbýlishúsa í hverfinu. Bílskúrinn er þannig ekki aðgengilegur fyrir bíl nema með því að keyra uppá ramp, sem þurfti að hækka um 110 cm á um 4,5 metrum (sjá myndir nr. 1, 2, og 3). Í framhaldi af því bentu kærendur á að gildandi skipulag fyrir hverfið hefði aldrei tekið nægilega mið af þeirri miklu hækkun sem er á lóðinni við Grundarland 22.

Fulltrúar Reykjavíkurborgar fengu afhentar myndir frá kærendum á fundi þessum og sögðust ætla að kanna ábendingu kærenda með sérfræðingum hjá borginni.

28. nóvember 2024 fá kærendur tölvupóst frá skipulagsfulltrúa, þar sem þau eru upplýst um að fundað hafi verið um mál þeirra og mat skipulagsfulltrúa sé að ekki verði fallið frá fyrri umsögn. Að lokum eru kærendur upplýst um að ákvörðun byggingarfulltrúa um niðurrif sé

kæranleg til Úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála. Enginn frekari rökstuðningur fylgdi erindinu.

14. janúar 2025 fá kærendur tölvupóst frá sérfræðingi í deild afnota og eftirlits, þar sem greint er frá því að farið hafi verið í eftirlitsferð sama dag og staðfest að ekki hafi verið orðið við kröfum byggingarfulltrúa um að fjarlægja bílskýli á lóð við Grundarland 22. Upplýst er að þar sem frestur kæranda sé liðinn verði erindið tekið fyrir á fundi með byggingarfulltrúa nk. fimmtudag og þar verði tekin ákvörðun um fyrirhugaðar dagsektir. Kærendur eru áfram upplýst um að ef þau geti sýnt fram á að framkvæmd við niðurrif á bílskýlinu sé hafin fyrir 16. janúar nk. gefi það tilefni til að fresta ákvörðun um álagningu dagsekta.

16. janúar 2025 fá kærendur annan póst frá sama aðila, þar sem upplýst er að ekki hafi náðst að klára málið þann daginn, en að það verði tekið fyrir í næstu viku.

Að kvöldi sama dags, þ.e. 16. janúar 2025 svara kærendur framangreindum starfsmanni Reykjavíkurborgar með pósti og upplýsa að þau hafi ekki séð fyrrgreinda tvo tölvupósta (frá 14. og 16. janúar 2025) borgarinnar fyrir en að kvöldi dags 16. janúar. Kærendur upplýsa Reykjavíkurborg um að þau ætli að kæra niðurstöðu málsins og óska jafnframt eftir því að öll frekari samskipti í máli þessu verði hér eftir send á tölvupóst beggja kæranda – en fram að því höfðu allir tölvupóstar borgarinnar einungis verið sendir öðrum kæranda.

20. janúar 2025 sendu kærendur sama starfsmanni Reykjavíkurborgar aftur póst og báðu um upplýsingar um á hvaða netfang þau ættu að senda kæru sína í málinu. Kærendur ítrekuðu fyrirspurn sína 22. janúar 2025, þar sem svar hafði ekki borist. Þá óskaðu kærendur jafnframt eftir því að ekki yrðu lagðar á dagsektir í máli þessu. Greindu kærendur frá því að ef ekki yrði fallist á málalíbúnað þeirra í málskoti, þá myndu kærendur að sjálfsögðu una slíkri niðurstöðu.

23. janúar 2025 fá kærendur póst frá sama starfsmanni Reykjavíkurborgar, þar sem þau eru upplýst um að skjal vegna álagningar dagsekta og kæruleiðbeiningar verði send sama dag í gegnum island.is.

Bréf frá Byggingarfulltrúanum í Reykjavík, dags. **23. janúar 2025**, var síðan afhent kærendum samdægurs í gegnum island.is, með efnisheitinu: **Álagning dagsekta**.

Þar er vísað til tölvupóstsamskipta við annan kæranda (Theodór Jóhannsson) frá deild afnota og eftirlits á umhverfis- og skipulagssviði, dags. 14. nóvember, þar sem veittur var 60 daga lokafrestur til þess að verða við kröfum byggingarfulltrúans í Reykjavík sem ekki hafi verið brugðist við. Í bréfi byggingarfulltrúa dags. 22. ágúst sama ár hafi verið tilkynnt um fyrirhugaða álagningu dagsekta. Tilkynnt var: „**Byggingarfulltrúi hefur því ákveðið að leggja á dagsektir kr. 25.000 fyrir hvern þann dag sem dregst að verða við kröfum byggingarfulltrúa um að fjarlægja mannvirki af lóð húss nr. 22 á lóð nr. 18-24 við Grundarland. Dagsektir verða innheimtar frá og með 24. janúar 2025.**“

Upplýst var að framangreind ákvörðun byggði á 56. gr. mannvirkjalaga nr. 160/2010 og gr. 2.9.2. í byggingarreglugerð nr. 112/2012 og vakin var athygli á því að ákvörðun þessi væri kæranleg til Úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála innan 30 daga frá því að kunnugt

varð um hina kæránlegu ákvörðun skv. 4. gr. laga nr. 130/2011 um Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála.

IV. Málsástæður og lagarök

Kærendur byggja á að hin kærða ákvörðun brjóti gegn 10. gr. (rannsóknarreglu), 11. gr. (jafnræðisreglu), og 12. gr. (meðalhófsreglu) stjórnsýslulaga nr. 37/1993. Auk þess brýtur ákvörðunin gegn 13. gr. ssl. (andmælarétti) og fer auk þess gegn 22. gr. ssl. um efni rökstuðnings. Hin kærða ákvörðun brýtur einnig gegn ákvæðum byggingarreglugerðar nr. 112/2012, eins og nánar er gerð grein fyrir hér á neðan.

Andmælaregla ssl.:

Aðili máls skal eiga þess kost að tjá sig um efni máls áður en stjórnvald tekur ákvörðun í því, enda liggi ekki fyrir í gögnum málsins afstaða hans og rök fyrir henni eða slíkt sé augljóslega óþarft. Vettvangsathugun og síðar ákvörðun byggingarfulltrúa, dags. 22. ágúst 2024, um niðurrif bílskýlis að Grundarlandi 22 innan 90 daga frá dagsetningu bréfsins, að viðlögðum dagsektum, var tekin án nokkurs samtals við kærendur. Með því að setja málið strax í upphafi í þennan harða farveg telja kærendur að Reykjavíkurborg hafi farið gegn réttmætum andmælarétti lóðarleiguhafa og þar með brotið gegn 13. gr. ssl.

Rannsóknarregla ssl.:

Stjórnvald skal samkvæmt 10. gr. ssl. sjá til þess að mál sé nægjanlega upplýst áður en ákvörðun er tekin í því. Þessi regla felur í sér að stjórnvald þarf að viðhafa nægilega rannsókn áður en ákvörðun er tekin í stjórnsýslumáli. Þar sem borgin veitti kærendum ekki formlegan andmælarétt, áður en ákvörðun um niðurrif bílskýlis var tilkynnt, þá gefur það augaleið að Reykjavíkurborg vissi ekki hvaða sjónarmið bjuggu að baki þeirri ákvörðun að reisa bílskýlið, þ.e. að loka fyrir hættulegan aðgang að bílskúr sem er áfastur húsinu. Reykjavíkurborg var auk þess ekki kunnugt um að bílskýlið var reist með samþykki allra meðlóðarhafa. Auk framangreinds þá ákveður Reykjavíkurborg að taka mjög svo íþyngjandi ákvörðun í máli gegn einstaklingum sem reistu skýli í góðri trú um að það væri heimilt. Ekkert af þessum upplýsingum lá fyrir þegar kynnt var fyrir kærendum ákvörðun um kostnaðarsamt niðurrif á bílskýli, enda hafði ekkert samtal átt sér stað milli borgarinnar og kæranda á þessum tíma. Kærendur telja að framangreind framganga Reykjavíkurborgar hafi brotið gegn 10. gr. ssl.

Jafnræðisregla ssl.:

Við úrlausn mála skulu stjórnvöld gæta samræmis og jafnræðis í lagalegu tilliti, sbr. 11. gr. ssl. Í nefndu bréfi byggingarfulltrúa, dags. 22. ágúst 2024, er m.a. nefnt að skilyrði fyrir veitingu byggingarheimildar sé að mannvirki samræmist skipulagsáætlunum á svæðinu og að með gögnum fylgi samþykki meðeigenda þegar við á. Því hefur þegar verið svarað í kafla um málsatvik, og einnig hér að framan, að samþykki allra meðlóðarhafa lá hér fyrir. Hvað

skipulagsáætlanir á svæðinu varðar, sbr. einnig fyrrnefnd bréf borgarinnar, dags. 16. og 23. október 2024, segir að þegar hafi verið byggð bifreiðageymsla áföst húsi, og því hafi heimild til byggingar bifreiðageymslu verið fullnýtt. Kærendur benda á að í næstu götu, þ.e. við Haðaland 2, eru aðstæður mjög svo sambærilegar við Grundarland 22. Þar er bílskúr áfastur húsi, en suðaustantil á lóðinni, þétt uppi að lóðarmörkum við Haðaland 4, er frístandandi bílskúr (sjá mynd nr. 7).

Með vísan til framangreinds, þá felur sú ákvörðun Reykjavíkurborgar, sbr. bréf byggingarfulltrúa, dags. 22. ágúst 2024, að krefjast kostnaðarsams niðurrifs á bílskýli að Grundarlandi 22 að viðlögðum dagsektum á kærendur, á meðan sambærilegar aðstæður eru til staðar í næstu götu, í sér gróft brot á jafnræðisreglu ssl.

Meðalhófsregla ssl.:

Stjórnvald skal því aðeins taka íþyngjandi ákvörðun þegar lögmætu markmiði, sem að er stefnt, verður ekki náð með öðru og vægara móti. Skal þess þá gætt að ekki sé farið strangar í sakirnar en nauðsyn ber til. Það að Reykjavíkurborg skuli krefjast niðurrifs á bílskýli kæranda, þegar sambærileg staða hefur lengi verið á annarri lóð í næstu götu - ásamt þeirri ákvörðun að leggja dagsektir á kærendur, þegar borgin hefur verið upplýst um fyrirhugað kærufarli og þar með áður en endanleg niðurstaða er komin í máli þessu, verður að telja með eindæmum harða stjórnsýslu, sem fer alvarlega gegn 12. gr. ssl. um meðalhóf. Þá verður einnig að telja að sú harka í samskiptum sem borgin hefur viðhaft í máli þessu, þ.e. að krefjast niðurrifs bílskýlis um hávetur þegar allra veðra er von, og hefja síðan álagningu dagsekta að telja frá 24. janúar 2025, fara gróflega gegn 12. gr. ssl. um meðalhóf.

Að sama skapi telja kærendur að Reykjavíkurborg hafi einnig brotið gegn meðalhófsreglu ssl. með því að svara ekki ítrekaðri beiðni kæranda um að borgin fresti álagningu dagsekta fyrr en endanleg niðurstaða liggur fyrir í máli þessu.

Í bréfi byggingarfulltrúa, dags. 22. ágúst 2024, er nefnt að bílskýlið (mannvirkið) sé staðsett innan við einum metra frá glugga íbúðarhúss nr. 24 við Grundarland, sem geti falið í sér sambrunahættu.

Vegna þessa benda kærendur á að þegar bílskýlið var reist árið 2021, þá var einungis opið bílastæði og enginn opnanlegur gluggi á húsinu að Grundarlandi 24 sem sneri að Grundarlandi 22 (sjá myndir nr. 4 og 6). Stækkun og breyting á bílskúr í hluta af íbúðarhúsi að Grundarlandi 24 var gerð um tveimur árum síðar, auk þess sem þá var bætt við glugga að Grundarlandi 24 sem nýr beint að lóð nr. 22. Það væri mjög íþyngjandi og að mati kæranda ósanngjörn niðurstaða að gera kærendum að rífa bílskýlið, sem sett var upp tveimur árum áður en framkvæmdir fóru af stað í næsta húsi.

Kærendur benda einnig á að bílskýlið er rétt rúmum metra frá næsta húsi, ekki tæpum metra. Strax þegar mál þetta kom upp lögðu kærendur til við Reykjavíkurborg að kröfum hennar væri

hægt að mæta með því að klæða bílskýlið álplötum. Borgin hefur ekki brugðist við þeirri tillögu kæranda.

Í bréfi skipulagsfulltrúa, dags. 16. október 2024, má sjá mynd á bls. 2 um deiliskipulag Fossvogshverfis, m.a. fyrir Grundarland og Haðaland. Er þar m.a. nefnt að heimilt sé að aðgreina sér lóðarhluta, sem fylgi hverju húsi. "Skal sú afmörkun þá gerð með limgirðingum".

Vegna framangreinds benda kærundur á að úti um allt í Fossvogi eru hús, bæði einbýlishús og raðhús, nú meira og minna tengd saman með timburgirðingum, auk þess sem mjög víða er að finna litla skúra, sem standa nálægt lóðamörkum. Afmörkunin er því víða ekki lengur með "limgerðum", svo sem deiliskipulag hverfisins virðist hafa gert ráð fyrir á sínum tíma. Þá eru ekki komin fram rök fyrir því hjá Reykjavíkurborg að munur sé á því hvort timburgirðing tengi hús saman í Fossvogi, eða að bílskýli eða aðrir skúrar eða geymslur standi nálægt lóðamörkum.

Hvað bílskýlið varðar, þá benda kærundur á að nær einungis er um að ræða timbur í lofti skýlisins og því má færa fyrir því rök að lítill munur sé á skýlinu og öllum þeim timburgirðingum sem tengja saman hús í Fossvogi. Viðurinn liggur einungis með öðrum hætti í skýlinu.

Ef brunahætta er almennt talin geta verið af framangreindum tengingum eða nálægð milli húsa og annarra mannvirkja á lóðum í Fossvogi, þá telja kærundur einungis hægt að taka íþyngjandi ákvarðanir gagnvart einstaklingum ef allt hverfið er skoðað í heild sinni. Önnur niðurstaða felur í sér brot á meðalhófi og fer einnig gegn jafnræðisreglu ssl. hvað kærundur varðar.

Sú ákvörðun byggingarfulltrúa að krefjast niðurrifs á bílskýli kæranda að Grundarlandi 22, á meðan sambærilegar tengingar mannvirkja og nálægð eru um allt hverfið, og þá sérstaklega að Haðalandi 2, brýtur því að mati kæranda gróflega gegn meðalhófsreglu ssl., og reyndar einnig jafnræðisreglu laganna, eins og að framan greinir. Þá telja kærundur viðbrögð byggingarfulltrúa hafa verið of íþyngjandi, en engin skylda er að krefjast niðurrifs samkvæmt 2. mgr. 3.10.1. gr. í byggingarreglugerð 112/2012.

Efni rökstuðnings samkvæmt ssl.:

Aðili máls getur krafist þess að stjórnvald rökstyðji ákvörðun sína skriflega hafi slíkur rökstuðningur ekki fylgt ákvörðuninni þegar hún var tilkynnt samkvæmt 21. gr. ssl. Reykjavíkurborg hefur vísað máli sínu til stuðnings til laga um mannvirki, byggingarreglugerðar auk þess að vísa til gildandi skipulags (deiliskipulag/hverfaskipulag) fyrir hverfið.

Á fyrrnefndum fundi með fulltrúum frá byggingarfulltrúa og skipulagi hjá Reykjavíkurborg, 20. nóvember 2024, óskuðu kærundur sérstaklega eftir því að skoðað yrði hvort skilmálar skipulags fyrir hverfið um áfastan bílskúr gæti átt við um Grundarland 22, þar sem svo mikil hækkun væri frá jörðu og upp að bílskúr. Þessi hæð (um 110 cm) sést vel á mynd nr. 8.

Eina svarið sem kærendum barst eftir þennan fund var að neikvætt væri tekið í erindið. Enginn frekari rökstuðningur barst kærendum um þetta grundvallaratriði málsins. Rökstuðningi í ákvörðun Reykjavíkurborgar er því ábótavant og brýtur að mati kæranda gegn 21. gr. sst.

Gildandi skipulag um áfastan bílskúr á þeirri bröttu lóð sem Grundarland 22 stendur í fer auk þess, að mati kæranda, gegn 3. mgr. 6.2.2. gr. í byggingarreglugerð nr. 112/2000. Öruggasta svæðið innan lóðarinnar var ekki valið fyrir bílskúr, þegar skipulag var ákveðið fyrir svæðið, og fer því auk framangreinds gegn 7. mgr. 6.2.2. gr. byggingarreglugerðarinnar. Þá fól aðgengi að bílskúr með títtnefndum rampi í sér brot gegn 6.5.5. gr. og 12.10.1. gr. reglugerðarinnar. Framangreint er ástæða þess að kærendur fóru í nefndar breytingar og framangreint er ástæða þess að rökstyðja þurfti betur niðurstöðu í máli þessu.

V. Samantekt um kæru

Mál þetta hefur valdið kærendum miklu hugarangri – allt frá móttöku fyrsta bréfs byggingarfulltrúa borgarinnar, dags. 22. ágúst 2024, sem ekki var afhent fyrr en 12 dögum síðar, þegar 2 dagar voru eftir af upphaflegum andmælarétti – og allt til dagsins í dag.

Kærendur ítreka að bílskýlið var reist í góðri trú, með samþykki nágranna og frá upphafi telja kærendur sig hafa reynt að koma á framfæri málefnalegum málsástæðum, sem þó hefur ekki verið hlustað á. Þannig hefur áfastur bílskúr aldrei verið nýttur sem slíkur að Grundarlandi 22, vegna þeirrar miklu hækkunar sem er á lóðinni. Framganga Reykjavíkurborgar, eftir að hafa fengið útskýringar um ástæður þess að bílskýlið var reist, hefur einkennst af mikilli hörku. Þar með telja kærendur að reglur stjórnslulaga hafi verið brotnar af borginni við meðferð málsins, þá sérstaklega jafnræðisregla hennar og regla um meðalhóf, þar sem mjög íþyngjandi kröfur eru settar á kærendur en ekki á aðra íbúa í hverfinu.

Kærendur telja að ómöguleiki sé til staðar fyrir því að lóðin að Grundarlandi 22 geti fallið að gildandi skipulagi vegna þess að ein mesta lóðarhækkun í hverfinu er umhverfis það einbýlishús sem þar stendur. Kærendur telja að málsmeðferð borgarinnar verði að taka tillit til þessarar sérstöðu lóðarinnar og þeirra staðreynda sem hér hefur verið bent á. Kærendur vilja umfram allt að löglegt leyfi fáist fyrir því vandaða bílskýli sem reist var í góðri trú á lóðinni og með samþykki allra nágranna.

Ef það að fjarlægja um 5 fermetra kalda reiðhjólageymslu við enda skýlisins gæti breytt niðurstöðu þessa máls, þá eru kærendur reiðubúnir til þess.

Að lokum skal tekið fram að kærendur munu óska eftir breytingum á áföstum bílskúr, þannig að hann verði hluti af íbúðarrými hússins – sambærilegt því sem gert hefur verið að Grundarlandi 24.

Virðingarfyllst,

Theodór Jóhannsson

Theodór Jóhannsson

Helga Þórisdóttir

Helga Þórisdóttir



• Mynd nr. 1

(Mynd tekið 1
maí 2021).

17:02

◀ Camera



6 May 2021
19:06

Edit



📷 LIVE ▾

Mynd nr. 2
(Mynd tekiu 6 mai 2021)





• Mynd nr. 3
(Mynd tekur í
mái 2021).

17:00

◀ Camera



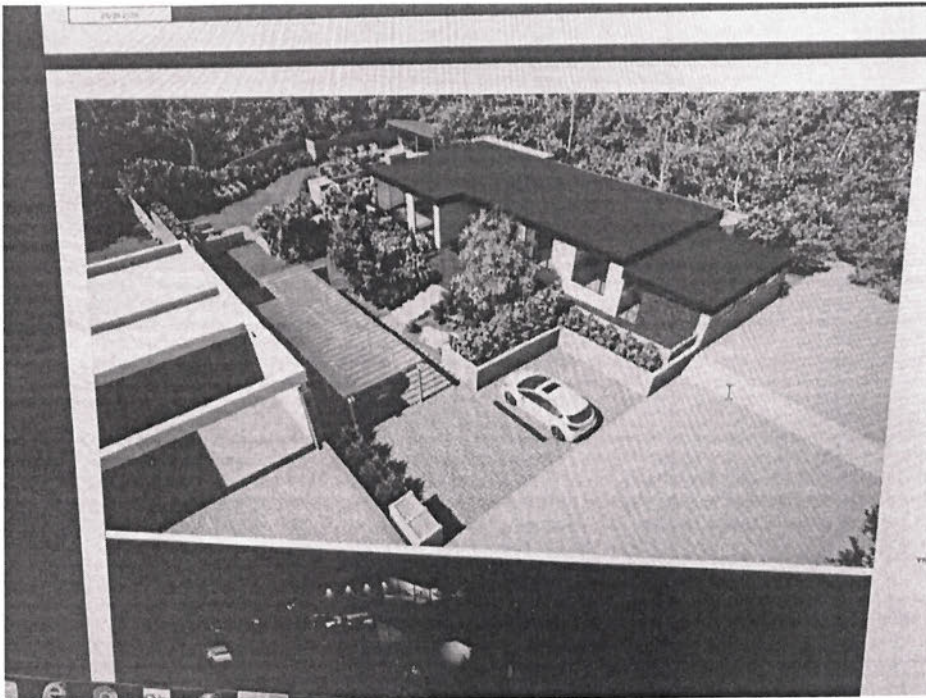
13 October 2020
12:05

Edit



Mynd nr. 4

(Mynd af teckning
som gjord var
haustid 2020).
= Björn Johansson
hja Urban Beel
Design.





- Mynd nr. 5
 (Mynda af teikningu sem
 gerð var haustið 2020).
 = Björn Jóhannsson landslags-
 arkitekt hjá Urban Beat
 Design.

◀ Camera



29 April 2021
19:13

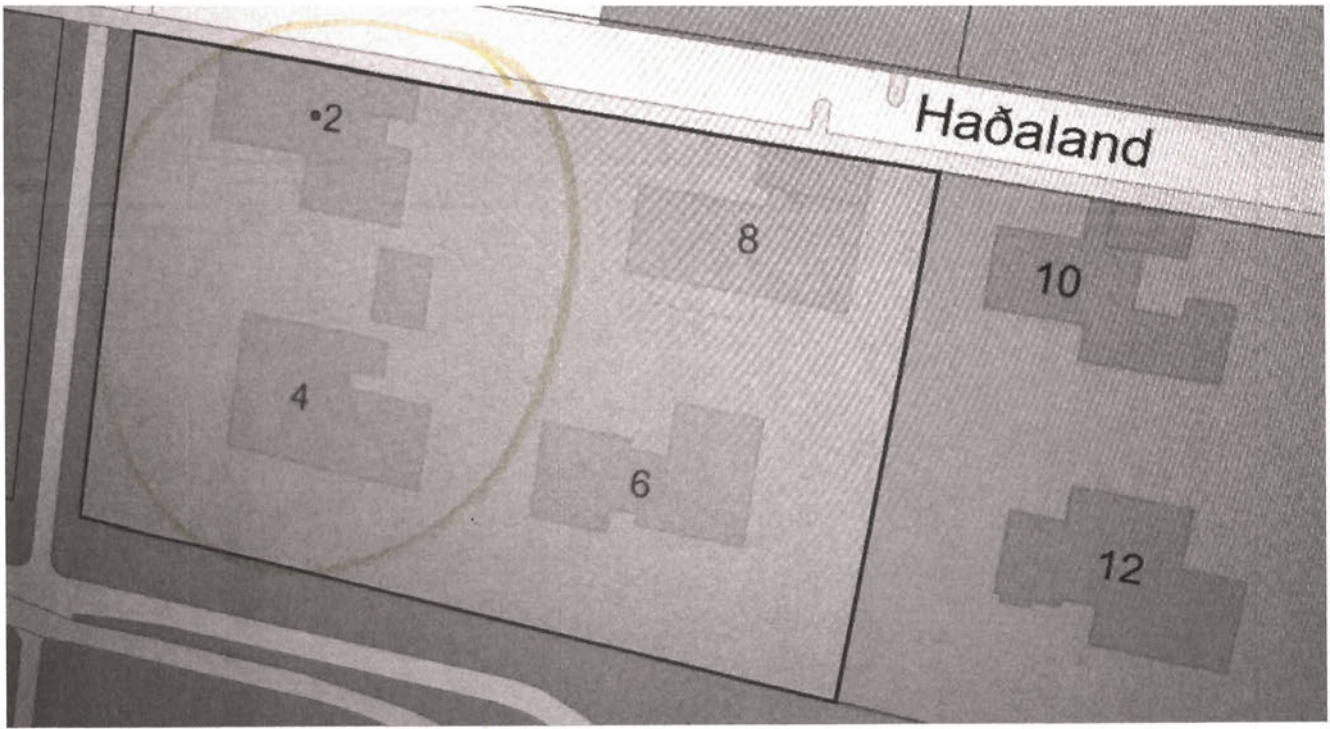
Edit



📷 LIVE ▾

• Mynd nr. 6
(Mynd tekið
apríl 2021).





• Mynd nr. 7.

Myrd nr. 8

