



Árið 2024, fimmtudaginn 4. apríl, kom úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála saman til fundar í húsnæði nefndarinnar að Borgartúni 21, Reykjavík. Mætt voru Arnór Snæbjörnsson formaður, Karólína Finnbjörnsdóttir lögmaður og Þorsteinn Þorsteinsson byggingarverkfræðingur.

Fyrir var tekið mál nr. 25/2024, kæra vegna framkvæmda á lóð nr. 24 við Lindargötu á Siglufirði.

Í málinu er nú kveðinn upp svofelldur

úrskurður:

Með kæru til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, er barst nefndinni 29. febrúar 2024, gerir Björg Siv Friðleifsdóttir, eigandi húss á lóð nr. 22 við Lindargötu á Siglufirði í Fjallabyggð, kröfu um að úrskurðarnefndin láti framkvæmdir á lóð nr. 24 við sömu götu til sín taka. Þá var um leið óskað umferðarréttar um lóðina.

Með tölvubréfi til úrskurðarnefndarinnar 29. febrúar 2024 fór kærandi síðan fram á að tekin yrði afstaða til þess hvort umdeildar framkvæmdir á lóð nr. 24 við Lindargötu væru háðar byggingarleyfi.

Gögn málsins bárust úrskurðarnefndinni frá Fjallabyggð 12. mars 2024.

Málavextir: Á lóðum nr. 20–24 við Lindargötu á Siglufirði í Fjallabyggð standa sambyggð hús frá árunum 1928–1934 og er kærandi eigandi húss á lóð nr. 22. Á aðaluppdráttum hússins er ekki gert ráð fyrir að gengið sé úr húsinu út á baklóðina. Aðgengi að baklóðinni er af þeirri ástæðu háð því að farið sé um aðra lóð.

Á haustmánuðum 2023 hófust framkvæmdir á lóð nr. 24 við Lindargötu og var þar reistur pallur og heitum potti komið fyrir. Samkvæmt mælingum Fjallabyggðar er pallurinn í a.m.k. 37 cm hæð og á honum heitur pottur sem er í 30 cm fjarlægð frá lóðamörkum. Með tölvubréfi hinn 20. nóvember 2023 leitaði kærandi til Fjallabyggðar og óskaði eftir því að skorið yrði úr um lögmæti þessara framkvæmda. Var þess einnig krafist að framkvæmdirnar yrðu stöðvaðar væru þær ekki lögmætar. Á tíu daga tímabili, frá 20. nóvember 2023, áttu sér stað nokkur samskipti á milli byggingarfulltrúa og kæranda um framkvæmdirnar og hvort þær samrýmdust byggingarreglugerð nr. 112/2012. Kom þar fram sú afstaða byggingarfulltrúa, sem er jafnframt deildarstjóri tæknideildar sveitarfélagsins, að eftir skoðun á vettvangi sýndist honum framkvæmdirnar vera í samræmi við byggingarreglugerð og að ekki væri unnt að krefjast þess að þeim yrði breytt.

Málsrök kæranda: Af hálfu kæranda er bent á að eigandi Lindargötu 24 hafi reist pall með heitum potti á lóð sinni án samráðs við sig. Framkvæmdin þrengi óeðlilega mikið að lóð kæranda, rýri notagildi hennar og auki brunahættu. Með henni sé bakgarður við hús kæranda lokaður af, en ekki sé útgengt í garðinn frá húsinu og hafi því þurft að fara „hringinn“ þ.e. þræða uppkeyrslu sunnan við lóð nr. 24 við Lindargötu og þvera svo garð þeirrar lóðar að

aftanverðu. Fara megi aðra leið en hún sé ekki hefðbundin og sé óhentugri. Með pallinum sé fyllt alveg í láréttan flöt garðs á lóð nr. 24 og aðgengi að garði kæranda til eigin framkvæmda, t.d. með litla gröfu sé útilokað. Um leið sé erfitt að komast í garðinn með sláttuvél, stiga, garðhúsgögn og annað slíkt. Brekkan ofan við flötina sé brött og erfitt að þræða hana. Kærandi hafi í ljósi þessa óskað eftir því að fá umferðarrétt um téða lóð.

Kærandi álitur umræddan pall vera of háan og ekki á eða við jarðvegsyfirborð líkt og mælt sé fyrir um í byggingarreglugerð nr. 112/2012. Þá búi hann ekki yfir upplýsingum um það hvort framkvæmdaraðili hafi tilkynnt heita pottinn til bæjaryfirvalda með skriflegum hætti og fylgt kröfum byggingarreglugerðar. Ekki sé til staðar deiliskipulag af svæðinu og megi því vera að framkvæmdin sé byggingarleyfisskyld. Engin grenndarkynning hafi farið fram.

Athugasemdir framkvæmdaraðila: Samráð hafi verið haft við tæknideild sveitarfélagsins og bæjarverkstjóra áður en framkvæmdir hafi hafist, vegna útfærslu á palli og uppsetningu á heitum potti. Af hálfu tæknideildar hafi verið bent á kortasjá Fjallabyggðar og að þar mætti sjá lóðalínur/lóðamörk sem miða skyldi við. Það hafi verið gert og sé pallurinn 40–55 cm frá mörkum lóðanna samkvæmt kortasjá. Sé kortasjain þysjuð alveg inn sjáist greinilega að lóðamörkin séu utan við þakbrún viðbyggingar á lóð nr. 24 við Lindargötu. Þá hafi framkvæmdaraðili upplýst bæði starfsmenn sveitarfélagsins og nágretta um fyrirætlanir sínar. Samband hafi verið haft við kæranda símleiðis.

Við framkvæmdina hafi verið farið eftir og gætt að byggingarreglugerð nr. 112/2012. Pallurinn sé á eða við jarðvegsyfirborð en ekki ofan á lóðamörkunum og sé heitur pottur um 30 cm inn á pallinum. Í byggingarreglugerð sé ekki gerð krafa um fjarlægð heitra potta frá mörkum lóða. Frágangur og útfærsla á frárennsli á heitum potti hafi verið gerð samkvæmt fyrirmælum bæjarverkstjóra. Hvað varði umferðarrétt geti kærandi farið tvær leiðir á baklóð sína, norðan og sunnan megin við húsin. Kærandi hafi haft leyfi til að fara með ýmis smátæki og búnað yfir lóð framkvæmdaraðila og unnt sé að hífa stórvirkari tæki. Ekki komi til greina að veita frekari heimildir.

Viðbótarathugasemdir kæranda: Kærandi átelur notkun kortasjár við afmörkun lóðarmarka. Þar séu sýnd „gróf“ mörk og sé venjan að mörk lóða sambyggðra húsa séu dregin í beinni línu beint út frá þeim punkti þar sem húsin mætist. Ef miða ætti við kortasjána væru mörk lóðanna vel inni í húsi kæranda. Væru þá til að mynda tröppur að inngangi í hús kæranda á lóð framkvæmdaraðila sem fáist ekki staðist.

Í byggingarreglugerð nr. 112/2012 séu ákveðnar framkvæmdir tilkynningarskyldar til leyfisveitanda, þ.e. sveitarfélagsins. Þeirra á meðal séu heitir pottar. Um þá sé tekið fram að þess skuli gætt að eiganda sé óheimilt að raska lögnum sem liggi um lóð hans nema með skriflegu leyfi viðkomandi veitufyrirtækja eða eftir atvikum annarra eigenda skv. gr. 4.11.2 í byggingarreglugerð. Af hálfu sveitarfélagsins hafi hinn 17. nóvember 2023 verið grafið á lóð framkvæmdaraðila fyrir lögnum vegna pottsins og sé þess vænt að úrskurðarnefndin kalli eftir gögnum m.a. um það hvort veitufyrirtæki eða eftir atvikum aðrir eigendur hafi fengið tilkynningu um lagnir vegna pottsins.

Niðurstaða: Samkvæmt 1. gr. laga nr. 130/2011 um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála er það hlutverk nefndarinnar að úrskurða í kærumálum vegna stjórnvaldsákvæðana og í ágreiningsmálum vegna annarra úrlausnatriða á sviði umhverfis- og auðlindamála eftir því sem mælt er fyrir um í lögum á því sviði.

Skilja verður málaltilbúnað kæranda svo að kærð sé ákvörðun byggingarfulltrúa Fjallabyggðar um að synja um beiðingu þvingunarúrræða skv. 1. mgr. 55. gr. laga um mannvirki. Sú ákvörðun er kærð til úrskurðarnefndarinnar skv. 59. gr. sömu laga og verður því tekin afstaða til hennar. Ágreiningur um inntak eða efni umferðarréttar, sem ekki er í skipulagi, heyrir á hinn bóginn ekki undir nefndina til úrskurðar og verður honum því vísað frá. Þá hefur kærandi farið fram á að úrskurðarnefndin skeri úr því hvort um byggingarleyfissskyld mannvirki sé að ræða, sbr. 4. mgr. 9. gr. laga um mannvirki og verður einnig tekin afstaða til þess.

Samkvæmt 2. mgr. 4. gr. laga nr. 130/2011 um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála er kærufrestur til úrskurðarnefndarinnar einn mánuður frá því að kæranda varð kunnugt eða mátti vera kunnugt um ákvörðun þá sem kæra lýtur að. Í 28. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993 er fjallað um áhrif þess að kæra berst að liðnum kærufresti. Ber þá samkvæmt 1. mgr. ákvæðisins að vísa kæru frá nema afsakanlegt verði talið að kæran hafi ekki borist fyrr eða veigamiklar ástæður mæli með því að kæran verði tekin til efnismeðferðar. Tiltekið er í athugasemdum með 28. gr. í frumvarpi því sem varð að stjórnsýslulögum að við mat á því hvort skilyrði séu til að taka mál til meðferðar að loknum kærufresti þurfi að líta til þess hvort aðilar að málinu séu fleiri en einn og með andstæða hagsmuni. Sé svo sé rétt að taka mál einungis til kærumeðferðar að liðnum kærufresti í algjörum undantekningartilvikum.

Úrlausn kærumáls þessa varðar ekki einungis hagsmuni kæranda heldur einnig eigenda lóðar nr. 24 við Lindargötu. Ekki verður þó fram hjá því litið að kæranda var ekki leiðbeint um kæruleið og kærufrest í ítrekuðum samskiptum sínum við byggingarfulltrúa Fjallabyggðar. Það var ekki fyrr en 19. febrúar 2024 að honum var leiðbeint um að unnt væri að leita til úrskurðarnefndarinnar, þá af Húsnæðis- og mannvirkjastofnun. Barst kæra í málinu án ástæðulauss dráttar eftir það tímamark og verður því með hliðsjón af 1. tl. 1. mgr. 28. gr. stjórnsýslulaga að telja afsakanlegt að kæra hafi ekki borist fyrr.

Fyrst verður tekin afstaða til þess hvort umrædd mannvirki séu háð byggingarleyfi. Fjallað er um byggingarleyfissskyldar framkvæmdir í 1. mgr. 9. gr. mannvirkjalaga. Þar kemur fram að óheimilt sé 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, sbr. 2. mgr., eða Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar, sbr. 3. mgr. Ráðherra getur í reglugerð kveðið á um að minniháttar mannvirkjagerð eða smávægilegar breytingar á mannvirkjum skuli undanþiggja byggingarleyfi, að slíkar framkvæmdir séu einungis tilkynningarskyldar eða að gera skuli vægari kröfur um fylgigögn eða umsóknarferli.

Í samræmi við framangreint er í gr. 2.3.5. og 2.3.6. í byggingarreglugerð mælt fyrir um mannvirkjagerð sem undanþegin er byggingarleyfi. Í gr. 2.3.5. eru í sex stafliðum talin upp þau minniháttar mannvirki og framkvæmdir sem undanþegnar eru byggingarheimild og -leyfi. Þar á meðal er gerð palla og annar frágangur á eða við jarðvegsyfirborð, sbr. d-lið. Hinn umdeildi pallur stendur á lóð þar sem ekki er í gildi deiliskipulag, en 1. mgr. gr. 2.3.5. gerir samræmi við deiliskipulag að skilyrði fyrir þeim undanþágum frá skyldu til öflunar byggingarheimildar og -leyfis sem þar eru taldar upp. Verður því ekki talið að greind undanþága sé af þýðingu í máli þessu. Á hinn bóginn telst gerð palls við íbúðarhús með áföstum heitum potti ótvírætt til minni mannvirkjagerðar skv. umfangsflokki 1, sbr. gr. 1.3.2. í byggingarreglugerð. Með því er hún undanþegin byggingarleyfi en háð byggingarheimild leyfisveitanda, sbr. 3. mgr. gr. 2.3.1. í byggingarreglugerð. Þá getur heitur pottur við íbúðarhús verið tilkynningarskyldur, sbr. d. lið 1. mgr. gr. 2.3.6. í byggingarreglugerð.

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. Í því felst m.a. að taka afstöðu til beitingar þvingunarúrræða þeirra sem mælt er fyrir um í 55. og 56. gr. sömu laga. Í 2. mgr. 55. gr. laganna er þannig kveðið á um 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. Í hinni kærðu ákvörðun kom fram sú afstaða byggingarfulltrúa að eftir skoðun á vettvangi sýndist honum framkvæmdirnar vera í samræmi við byggingarreglugerð og að ekki væri unnt að krefjast þess að þeim yrði breytt. Þar sem ekki lá fyrir byggingarheimild fær það ekki staðist og verður að álíta að rökstuðningur hinnar kærðu ákvörðunar sé haldinn slíkum ágöllum að fallast verði á kröfu um ógildingu hennar.

Kærandi hefur farið fram á að úrskurðarnefndin hlutist til um að fá afhent frekari gögn frá sveitarfélaginu. Af hálfu sveitarfélagsins hefur því verið lýst yfir að í þeim gögnum sem kærandi sendi með kæru í málinu komi „allt fram varðandi málið.“ Þá hefur í samskiptum við nefndina verið vísað til þess af hálfu sveitarfélagsins að framkvæmdaraðili hefði haft samband við sveitarfélagið með símtali. Í ljósi þessa verður að álíta málið nægilega rannsakað, en komi til þess að kæranda verði synjað um aðgang að gögnum máls, er upplýst að slíka ákvörðun má bera undir nefndina til úrskurðar, sbr. 2. mgr. 19. gr. stjórnsýslulaga.

Úrskurðarorð:

Umdeild mannvirki, pallur og heitur pottur, lóð nr. 24 við Lindargötu, Siglufirði, eru ekki byggingarleyfisskyld.

Felld er úr gildi ákvörðun byggingarfulltrúa Fjallabyggðar um að synja beiðni um beitingu þvingunarúrræða vegna palls og heits potts á lóð nr. 24 við Lindargötu á Siglufirði.

Að öðru leyti er kærumáli þessu vísað frá úrskurðarnefndinni.

Arnór Snæbjörnsson (sign)

Karólína Finnbjörnsdóttir (sign)

Þorsteinn Þorsteinsson (sign)