

LEIÐBEININGABLAÐ 8 b

GRENNDARKYNNING – BYGGINGARLEYFI Í ÞEGAR BYGGÐU HVERFI, DEILISKIPULAG LIGGUR EKKI FYRIR

Samkvæmt skipulags- og byggingarlögum nr. 73/1997 m.s.br. er landið allt skipulagsskytt og skulu framkvæmdir vera í samræmi við staðfest aðalskipulag og samþykkt deiliskipulag. Þó er heimilt að víkja frá deiliskipulagsskyldu vegna stakra framkvæmda í þegar byggðum hverfum þar sem deiliskipulag er ekki fyrir hendi ef fyrirhuguð framkvæmd vikur ekki í verulegum atriðum frá notkun, nýtingarhlutfalli eða yfirbragði hverfisins. Í stað deiliskipulagsgerðar er þá hægt að beita svokallaðri grenndarkynningu byggingarleyfisumsóknar. Þessi málsmeðferð er þó háð því að í gildi sé aðal- eða svæðisskipulag.

(Grenndarkynningu er einnig beitt við óverulega breytingu á deiliskipulagi en málsmeðferð í þeim tilvikum er að nokkru leyti frábrugðin, sjá leiðbeiningablað nr. 3 og nr. 8a).

SKIPULAGS- OG BYGGINGARLÖG nr. 73/1997, m.s.br. 7. mgr. 43.gr. UM GRENNDARKYNNINGU

„Þegar sótt er um [byggingar-] leyfi í þegar byggðu hverfi og deiliskipulag liggur ekki fyrir eða um er að ræða óverulega breytingu á deiliskipulagi, skal skipulagsnefnd fjalla um málið og láta fara fram grenndarkynningu áður en það hlýtur afgreiðslu byggingarnefndar.

Grenndarkynning felst í því að nágrönnum, sem hagsmuna eiga að gæta, er kynnt málið og gefinn kostur á að tjá sig innan ákveðins frests sem skal vera a.m.k. fjórar vikur. Að þeim fresti liðnum og þegar niðurstaða skipulagsnefndar liggur fyrir skal byggingarnefnd taka málið til afgreiðslu. Þeim sem tjáðu sig um málið skal tilkynnt um niðurstöðu skipulagsnefndar og byggingarnefndar. Heimilt er skipulagsnefnd að stytta tímabil grenndarkynningar ef þeir sem hagsmuna eiga að gæta hafa lýst skriflega yfir því með áritun á uppdrátt að þeir geri ekki athugasemdir við fyrirhugaða framkvæmd eða breytingu á deiliskipulagi, áður en fjórar vikur eru liðnar.”

HVENÆR Á GRENNDARKYNNING VIÐ?

Skipulagsnefnd tekur faglega afstöðu til byggingarleyfisumsóknarinnar og metur síðan hvort hún sé þess eðlis að gera eigi deiliskipulag fyrir viðkomandi reit eða hvort hægt sé að grenndarkynna hana. Til að beita megi grenndarkynningu þarf framkvæmdin að vera í samræmi hennar við þá byggð sem fyrir er t.d. hvað varðar notkun, nýtingarhlutfall og yfirbragð og ekki hafa áhrif á aðra en nágranna. Jafnframt þarf aðal- eða svæðisskipulag að liggja fyrir.

Dæmi um hvenær grenndarkynning byggingarleyfisumsóknar getur átt við:

- ◆ Viðbygging t.d. sólstofu eða bygging bílskúrs við íbúðarhús.
- ◆ Bygging húss á auðri lóð í þegar byggðu hverfi.
- ◆ Bygging íbúðar- eða útihúss á margbýlisjörð.
- ◆ Fjölgun íbúða eða notkun húshluta breytt.
- ◆ Lóðamörkum eða aðkomu að lóð breytt, fjölgun bílastæða.
- ◆ Breyting á útliti eða lóðarfrágangi, pallar og skjólveggir.

HVERJUM BER AÐ KYNNA?

Skipulagsnefnd metur í hverju tilviki hverjir eigi hagsmuna að gæta og skuli kynnt málið. Hagsmunaaðilar geta verið landeigendur, eigendur og leigjendur fasteigna á aðliggjandi lóðum, svæði eða í sömu götu, sem verða mögulega fyrir áhrifum t.d. vegna útsýnis, innsýnar, aðgengis, aukinnar umferðar eða atvinnuhagsmuna. Þá getur þurft að hafa samráð við opinberar stofnanir s.s. Umhverfisstofnun eða Fornleifavernd ríkisins.

Dæmi um hverjum ætti að kynna:

- ◆ Viðbyggingar, breytingar eða bygging bílskúrs nægir að kynna íbúum og eigendum aðliggjandi lóðar .
- ◆ Byggingu íbúðarhúss á auðri lóð, fjölgun íbúða á einni lóð, breyting bílskúrs í hágreiðslustofu eða breyting á aðkomu að lóð skal kynna næstu nágrönnum og etv. öllum í viðkomandi götu vegna áhrifa á útsýni, umferð og bílastæði.
- ◆ Hækkun á þaki skal kynna næstu nágrönnum og öðrum sem hækkunin getur haft áhrif á t.d. vegna útsýnis.

Þegar ekki er um aðra hagsmunaaðila að ræða en sveitarfélagið sjálft og þann sem sækir um byggingarleyfið getur skipulagsnefnd sleppt því að senda breytinguna í grenndarkynningu og sent hana beint til afgreiðslu byggingarnefndar. Rökstuðningur fyrir slíkri afgreiðslu þarf að koma fram í fundargerð.

GÖGN

Skipulagsnefnd, með aðstoð skipulagsfulltrúa, sér um grenndarkynningu. Þótt lóðarhafi eða landeigandi óski eftir byggingarleyfinu skal hann ekki kynna breytinguna sjálfur fyrir hagsmunaaðilum, né leita eftir samþykki þeirra. Skipulagsnefnd sendir hagsmunaaðilum eftirfarandi gögn:

1. Kynningarbréf þar sem fram kemur:

- ◆ Staðsetning lóðar.
- ◆ Lýsing á fyrirhuguðum framkvæmdum með vísan í kynningargögn og dagsetningu þeirra.
- ◆ Athugasemdafrestur, sem skal að lágmarki vera 4 vikur .
- ◆ Tilvísun í 7. mgr. 43 gr. skipulags- og byggingarlaga.
- ◆ Hvert skuli skila athugasemdum.
- ◆ Hvar hægt er að fá nánari upplýsingar.
- ◆ Hvort skipulagsnefnd heimili að tímabil grenndarkynningar verði stytta, ef þeir sem fengu grenndarkynninguna senda, undirriti yfirlýsingu á kynningargögnin um að þeir geri ekki athugasemdir við breytinguna.

2. Kynningargögn

- ◆ Afrit af aðaluppdráttum, en þeir eru heildaruppdrættir af mannvirki ásamt afstöðumynd þess. Á þeim er gerð grein fyrir gerð, útliti, stærð og staðsetningu mannvirkis, byggingarefnum, skipulagi lóðar o.fl.
- ◆ Skýringargögn ef með þarf, s.s. götumyndir eða skuggavarpsteikningar.

AFGREIÐSLA AÐ GRENN DARKYNNINGU LOKINNI

Að liðnum þeim fresti sem gefinn var í kynningarbréfinu tekur skipulagsnefnd afstöðu þeirra athugasemda sem fram kunna að hafa komið. Byggingarnefnd tekur málið því næst til afgreiðslu. Sveitarstjórn staðfestir afgreiðslur skipulagsnefndar og byggingarnefndar og gefur byggingarfulltrúi þá út byggingarleyfi að uppfylltum skilyrðum.* Niðurstaða skipulagsnefndar og byggingarnefndar skal kynnt þeim sem tjáðu sig um málið.

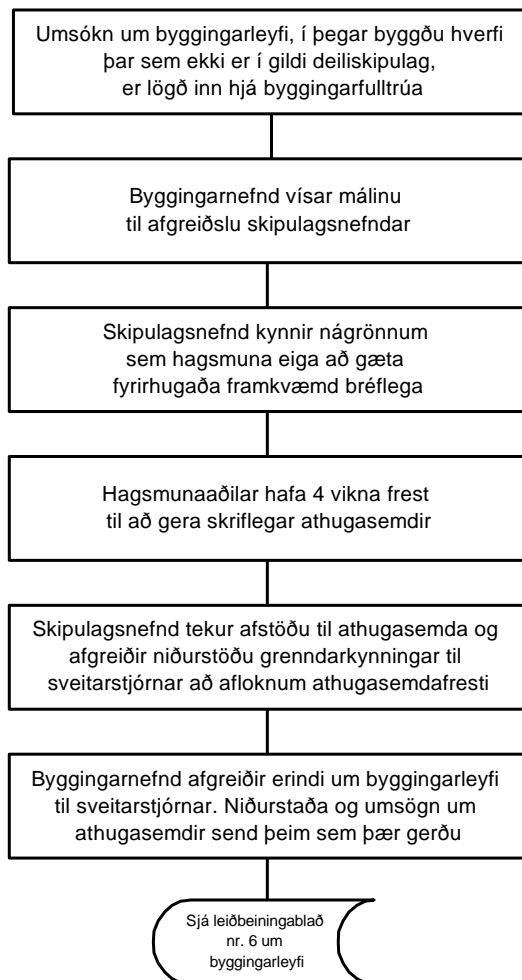
Minnt er á að óheimilt er að gefa út byggingarleyfi fyrir framkvæmd sem háð er lögum um mat á umhverfisáhrifum og starfssemi sem henni fylgir fyrr en álit Skipulagsstofnunar liggur fyrir, eða ákvörðun um að framkvæmdin sé ekki matsskyld.

*Sjá leiðbeiningablað Skipulagsstofnunar nr. 6 um byggingarleyfi.

KÆRUHEIMILD

Heimilt er að vísa niðurstöðu sveitarstjórnar til úrskurðarnefndar skipulags- og byggingarmála. Upplýsa ber hagsmunaaðila um það.

FERLI grenndarkynningar vegna byggingarleyfis í þegar byggðu hverfi þar sem ekki er í gildi deiliskipulag



SKIPULAGSSTOFNUN

Laugavegi 166 ♦ 150 Reykjavík

Sími 595 4100 ♦ Bréfasími 595 4165

Tölvupóstur skipulag@skipulag.is ♦ Heimasíða www.skipulag.is