

## LEIÐBEININGABLAÐ 6

### UM BYGGINGARLEYFI

Byggingarleyfi er heimild sem sveitarstjórn veitir til tiltekinna framkvæmda, oftast byggingarframkvæmda, sem ekki er heimilt að hefja fyrr en að útgefnu leyfinu. Flestar byggingarframkvæmdir og verklegur undirbúningur þeirra eru leyfisskyldar en einnig aðgerðir sem ekki fela endilega í sér framkvæmdir, t.d. breyting á notkun húsnæðis. Á bls. 2 er fjallað um leyfisskyldu framkvæmda.

### SKIPULAGS- OG BYGGINGARLÖG nr. 73/1997 m.s.br., 1. mgr. 36. gr., 1. mgr. 43. gr. og 2. mgr. 36. gr. UM BYGGINGARLEYFI

„Ákvæði þessa kafla taka til hvers konar bygginga ofan jarðar og neðan.“

„Óheimilt er að grafa grunn, reisa hús, rífa hús, breyta því, burðarkerfi þess, formi, svipmóti eða notkun þess eða gera önnur þau mannvirki sem falla undir IV. kafla laganna nema að fengnu leyfi viðkomandi sveitarstjórnar.“

„Undanþegin byggingarleyfi eru götur, holræsi, vegir og brýr, aðrar en göngubrýr í þéttbýli, jarðgöng, flugbrautir, dreifi- og flutningskerfi rafveitna, hitaveitna, vatnsveitna og fjarskipta, svo og hafnir og virkjanir, enda eru þær framkvæmdar á vegum opinberra aðila eða unnar samkvæmt sérlögum. Byggingarleyfi þarf þó fyrir varanlegum húsbýggingum sem gerðar eru í tengslum við þessar framkvæmdir. Enn fremur þarf byggingarleyfi fyrir fjarskiptamóstrum, tengivirkjum og móttökudiskum.“

Sjá enn fremur ákvæði 11., 12., 67., 69. og 72. gr. í byggingarreglugerð nr. 441/1998 varðandi leyfisskyldar framkvæmdir.

### LEYFISVEITENDUR

Sveitarstjórn veitir byggingarleyfi, en nýtur við undirbúning leyfisveitingar atbeina byggingarnefndar, eftir atvikum skipulagsnefndar, og byggingarfulltrúa.

### SAMRÆMI VIÐ SKIPULAGSÁÆTLANIR OG MAT Á UMHVERFISÁHRIFUM

Framkvæmdir skulu vera í samræmi við skipulagsáætlanir. Áður en byggingarleyfi er veitt verður að ganga úr skugga um að fyrirhuguð framkvæmd sé í samræmi við staðfest aðalskipulag og samþykkt deiliskipulag.

Í einstökum tilvikum er sveitarstjórn þó heimilt að veita leyfi til framkvæmda, án þess að fyrir liggi staðfest aðalskipulag eða samþykkt deiliskipulag, að fengnum meðmælum Skipulagsstofnunar, sbr. 3. tl. bráðabirgðaákvæða skipulags- og byggingarlaga.\*

Í þegar byggðum hverfum er, að undangenginni grenndarkynningu skipulagsnefndar, heimilt að veita byggingarleyfi þó að ekki sé fyrir hendi deiliskipulag ef ekki er verið að víkja frá notkun, nýtingarhlutfalli og yfirbragði hverfisins í verulegum atriðum.\*\*

Í tilviki framkvæmda sem eru matsskyldar samkvæmt lögum um mat á umhverfisáhrifum ber sveitarstjórn að sjá til þess að framkvæmdir séu í samræmi við úrskurð um mat á umhverfisáhrifum.

\*Sjá leiðbeiningablað Skipulagsstofnunar nr. 1 um leyfi til framkvæmda án þess að fyrir liggi aðalskipulag eða deiliskipulag.

\*\*Sjá leiðbeiningablað Skipulagsstofnunar nr. 8 um grenndarkynningar.

## LEYFISSKYLDAR FRAMKVÆMDIR

Hvers konar byggingar ofan jarðar og neðan eru skv. 36. gr. skipulags- og byggingarlaga byggingarleyfisskyldar. Þannig er óheimilt að grafa grunn, reisa hús, rífa hús, breyta því, burðarkerfi þess, formi, svipmóti eða notkun þess eða gera önnur mannvirki, sem ekki eru sérstaklega undanþegin leyfisskyldu, nema að fengnu byggingarleyfi.

Vafi getur leikið á um það hvort tiltekna framkvæmdir séu byggingarleyfisskyldar, því hvorki er í skipulags- og byggingarlögum né byggingarreglugerð tiltekið hversu umfangsmikil framkvæmd þarf að vera til að teljast leyfisskyld. Til dæmis er steipt fjárrétt byggingarleyfisskyld á meðan mannvirki sem ekki er eins varanlegt, eins og rétt úr timbri án steyptra undirstaða, er ekki leyfisskyld.

Byggingarleyfisskyldu þarf m.a. að meta út frá gerð mannvirkis, hversu varanlegt það er, eðli þess og áhrifum á ásýnd umhverfisins. Þá skiptir máli hvort að það er líklegt til að valda hættu, t.d. ef frágangi þess er áfátt, eða hafa áhrif á hagsmuni annarra.

Úrskurðarnefnd skipulags- og byggingarmála sker úr ágreiningi um byggingarleyfisskyldu.

### Dæmi um framkvæmdir sem háðar eru byggingarleyfi:

- ◆ Grunnur húsbyggingar.
- ◆ Húsbyggingar og fyrirkomulag á lóð, þ.m.t. varanlegar húsbyggingar í tengslum við framkvæmdir undanþegnar leyfisskyldu, s. s. stöðvarhús virkjana og dælustöðvar.
- ◆ Niðurrif húsa.
- ◆ Breytingar á húsnum (burðarkerfi, formi eða svipmóti, klæðning/einangrun utanhúss).
- ◆ Breytingar á notkun húsnæðis.
- ◆ Göngubrýr í þéttbýli.
- ◆ Sólþallar.
- ◆ Girðingar hærrí en 1,8 m eða nær lóðamörkum en sem nemur hæðinni.
- ◆ Steyptir skjólveggir og varanlegar réttir.
- ◆ Sundlaugar og heitir pottar.
- ◆ Fjarskiptamöstur.
- ◆ Tengivirki.
- ◆ Móttökudiskar.
- ◆ Auglýsingaskilti.
- ◆ Skíðalyftur með niðursteyptum möstrum.
- ◆ Önnur mannvirki sem ekki eru sérstaklega undanþegin

Sérstakt leyfi þarf fyrir gámum, hjólhúsum, bátum og torgsöluhúsum utan svæða sem sérstaklega eru skipulögð fyrir viðkomandi starfsemi, sbr. ákvæði 71. gr. byggingarreglugerðar nr. 441/1198.

Þegar byggingarnefnd fjallar um umsóknir um leyfi til breytinga á byggingum sem byggðar voru fyrir 23. júlí 1998, þegar núgildandi byggingarreglugerð tók gildi, skal taka mið af kröfum samkvæmt reglugerðum sem í gildi voru þegar þær voru byggðar. Þó verður að uppfylla gildandi kröfur um öryggis- og heilbrigðismál, s.s. um brunavarnir og loftgæði.

## MANNVIRKI UNÐANÞEGIN BYGGINGARLEYFI

Undanþegin byggingarleyfi eru götur, holræsi, vegir og brýr (aðrar en göngubrýr í þéttbýli), jarðgöng, flugbrautir, dreifi- og flutningskerfi rafveitna, hitaveitna, vatnsveitna og fjarskipta, svo og hafnir og virkjanir.

Mannvirki sem eru undanþegin byggingarleyfi þurfa engu að síður að vera í samræmi við skipulagsáætlanir og kunna að vera framkvæmdaleyfisskyld skv. 27. gr. skipulags- og byggingarlaga.\*

\*Sjá leiðbeiningablað Skipulagsstofnunar nr. 7 um framkvæmdaleyfi.

## UMSÓKN UM BYGGINGARLEYFI

Umsókn um byggingarleyfi er lögð inn til viðkomandi byggingarfulltrúaembættis. Hjá flestum embættum liggja frammi eyðublöð sem umsækjandi fyllir út og þar eru tilgreind gögn sem þurfa að fylgja umsókninni. Umsækjendum er bent á að sækja um byggingarleyfi með góðum fyrirvara áður en hefja á framkvæmdir þar sem umfjöllun um byggingarleyfisumsókn getur tekið nokkrar vikur. Það á sérstaklega við ef deiliskipulag er ekki fyrir hendi, eða ef breyta þarf deiliskipulagi í kjölfar umsóknar. Ekki er heimilt að hefja framkvæmdir fyrr en að útgefnu byggingarleyfi.

## GÖGN

Með skriflegri umsókn um byggingarleyfi þarf að fylgja:

- ◆ **Aðaluppdrættir** í þremur eintökum en þeir eru heildaruppdrættir af mannvirki ásamt afstöðumynd þess. Á þeim er gerð grein fyrir formi, útliti, stærð og staðsetningu mannvirkis, byggingarefnum, byggingaraðferðum, innra skipulagi og notkun, brunavörnum, skipulagi lóðar og hvernig mannvirkið fellur að næsta umhverfi og skipulagsáætlunum.
- ◆ **Lýsing** á fyrirhuguðum framkvæmdum.
- ◆ **Mæliblað** sem sýnir götunafn og númer, afstöðu húss og lóðar og hæðarlegu miðað við götu, eftir því sem við á.
- ◆ **Heimildir til framkvæmda**, t.d. heimild landeiganda eða lóðarhafa ef hann er annar en umsækjandi, sem og samþykki meðeigenda ef um sameign er að ræða.
- ◆ Byggingarfulltrúi getur krafist að umsókn fylgi tilteknir séruppdrættir ásamt greinargerð, ef fyrirhuguð bygging eða starfsemi er sérstaks eðlis. Í slíkum tilvikum getur byggingarnefnd einnig krafist þess að umsækjandi afli vottorða eða umsagna frá öðrum stjórnvöldum eftir því sem nefndin telur nauðsynlegt. Sem dæmi má nefna brunahönnun mannvirkis, burðarþolshönnun, vottun Rannsóknastofnunar byggingariðnaðarins og vottorð Brunamálastofnunar.

## AFGREIÐSLA UMSÓKNAR UM BYGGINGARLEYFI

Byggingarnefndir sveitarfélaga skulu koma reglulega saman, a.m.k. einu sinni í mánuði og fjalla um byggingarleyfisumsóknir sem þeim berast. Byggingarnefndir afgreiða umsóknir til sveitarstjórna, sem hafa formlegt ákvörðunarvald um leyfisveitingarnar.

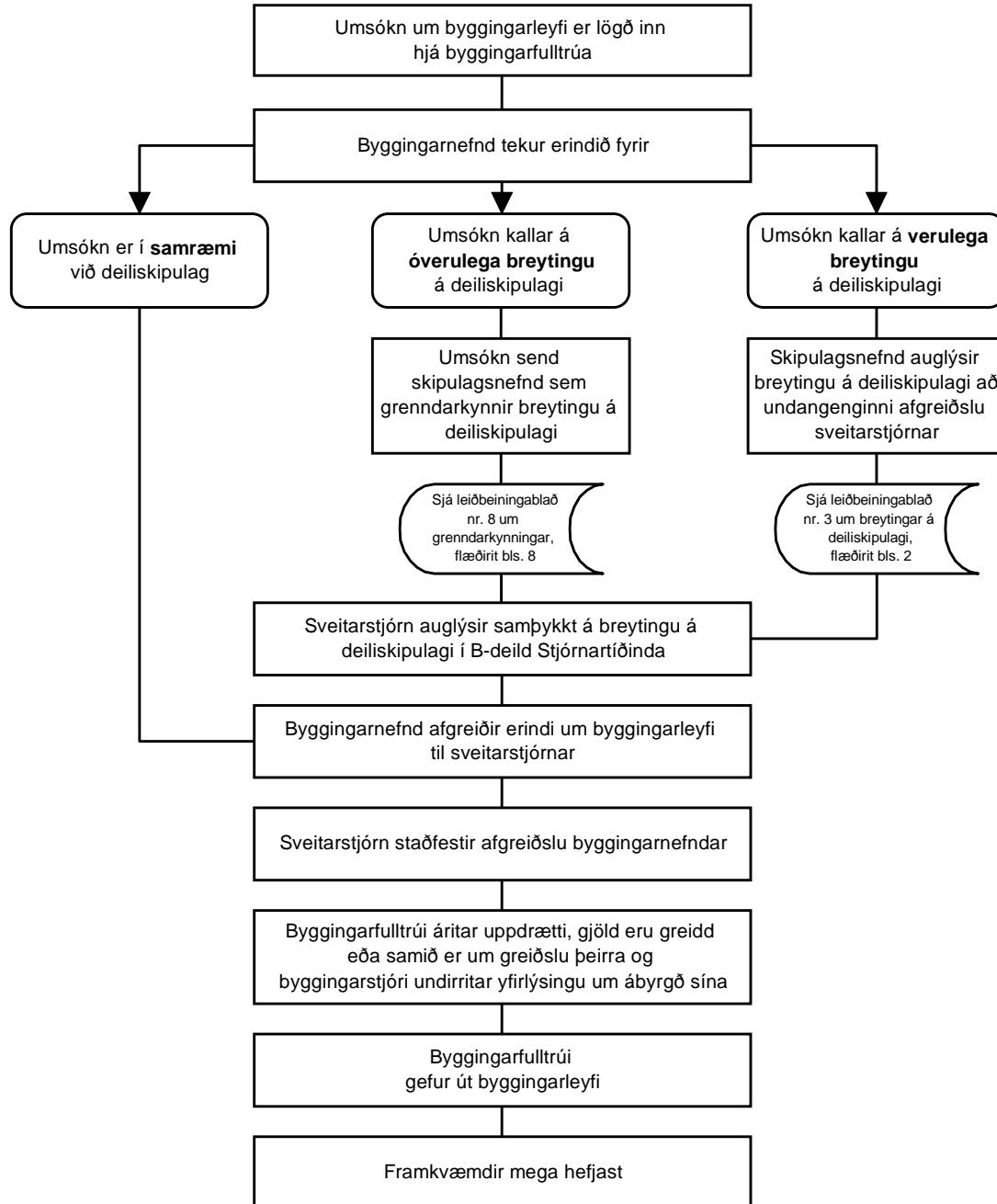
Byggingarnefnd getur með samþykki sveitarstjórnar veitt byggingarfulltrúa umboð til að gefa út byggingarleyfi fyrir ákveðnum minniháttar framkvæmdum ef tryggt er að fyrirhuguð framkvæmd sé í samræmi við deiliskipulag og hönnunargögn séu í lagi. Slíkar afgreiðslur byggingarfulltrúa eru staðfestar af byggingarnefnd og sveitarstjórn eftir á. Í svokölluðum reynslusveitarfélögum hafa byggingarfulltrúar rýmri heimildir til útgáfu byggingarleyfa án atbeina byggingarnefnda og sveitarstjórna en almennt gerist.

Byggingarnefnd er skylt að rökstyðja allar afgreiðslur erinda sem nefndinni berast, hvort sem er samþykki eða synjun. Í rökstuðningi eiga að koma fram þau sjónarmið sem lágu til grundvallar ákvörðun, svo umsækjandi og aðrir geti metið lögmæti ákvörðunarinnar.

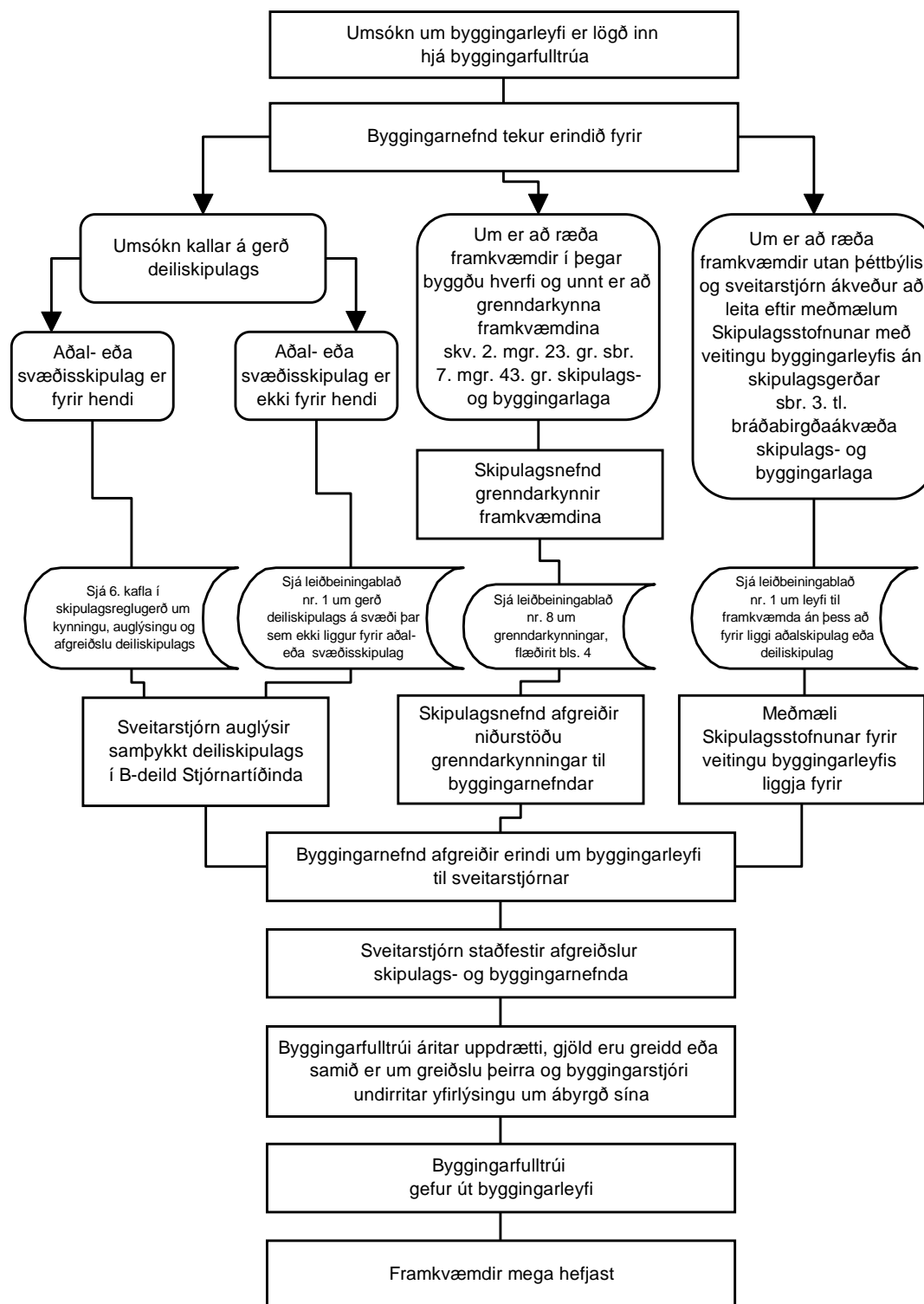
- ◆ Dæmi um rökstuðning fyrir samþykki: Umsókn er í samræmi við aðal- og deiliskipulag og uppfyllir kröfur byggingarreglugerðar.
- ◆ Dæmi um rökstuðning fyrir synjun: Þrátt fyrir að umsókn samræmist aðalskipulagi fellst sveitarstjórn á þau sjónarmið nágranna/annarra hagsmunaaðila sem fram hafa komið við grenndarkynningu að fyrirhuguð framkvæmd skerði hagsmuni þeirra meira en ásættanlegt er talið (t.d. vegna skerðingar á útsýni eða birtu).

Sveitarstjórn ber að tilkynna umsækjanda um niðurstöðu sína. Í tilkynningu skulu vera leiðbeiningar um kærueimild og kærufresti til úrskurðarnefndar skipulags- og byggingarmála, sjá nánar á bls. 7.

**FERILL við afgreiðslu byggingarleyfis  
ef í gildi er deiliskipulag**



## FERILL við afgreiðslu byggingarleyfis ef ekki er í gildi deiliskipulag



## FORM Á ÚTGÁFU BYGGINGARLEYFIS

Byggingarleyfi skal vera skriflegt. Byggingarfulltrúi gefur leyfið út fyrir hönd sveitarstjórnar.

Suðursveit



### BYGGINGARLEYFI

Byggingarnefnd Suðursveitar samþykkti á fundi sínum þann 18. janúar 1999 umsókn Jóns Sigurðssonar um leyfi til byggingar 2000 m<sup>2</sup> iðnaðarhúss að Norðurlaut 3. Sveitarstjórn staðfesti niðurstöðuna á fundi sínum þann 20. s.m.

Samþykktir eru framlagðir uppdrættir unnir af Sigurði Guðmundssyni arkitekt, dags. 10. desember 1998, framkvæmdalýsing og -áætlun dags. sama dag. Einnig burðarþols- og brunavarnauppdrættir unnir af Þorgerði Finnsdóttur verkfræðingi.

Byggingarleyfisgjald að fjárhæð kr. ... hefur verið greitt.

Byggingarstjóri er Guðmundur Óskarsson.

Byggingarleyfi þetta fellur úr gildi ef framkvæmdir hafa ekki hafist innan 12 mánaða frá dagsetningu þess. Samkvæmt 14. gr. byggingarreglugerðar teljast byggingarframkvæmdir hafnar þegar undirstöður hafa verið steiptar eða þegar byggingarfulltrúi hefur annars, eftir því sem við á, lokið úttekt á einum eða fleirum úttektarskyldum verkþáttum sem framkvæmdar hafa verið samkvæmt leyfinu.

Suðursveit, 4. febrúar 1999

Sólveig Jónsdóttir, byggingarfulltrúi

Það má gefa út þegar:

- ◆ Sveitarstjórn hefur staðfest samþykkt byggingarnefndar um veitingu leyfisins og byggingarfulltrúi áritað aðaluppdrætti.
- ◆ Byggingarleyfisgjald og önnur tilskilin gjöld hafa verið greidd eða samið um greiðslu þeirra.
- ◆ Byggingarstjóri hefur undirritað yfirlýsingu um ábyrgð sína á byggingarframkvæmdum. Byggingarstjóri er framkvæmdastjóri byggingarframkvæmda, sem skylt er að ráða til stjórnunar framkvæmda við öll byggingarleyfisskyld mannvirki.

Byggingarleyfið felur í sé samþykki aðaluppdráttu og framkvæmdaáforma sem fram koma í gögnum, sem og heimild til framkvæmda. Í útgefnu byggingarleyfi skal koma fram:

- ◆ Dagsetning leyfis.
- ◆ Hver er leyfishafi og hver er byggingarstjóri.
- ◆ Dagsetning samþykpta byggingarnefndar og sveitarstjórnar sem liggja til grundvallar leyfisveitingu.
- ◆ Hvaða uppdrættir hafa verið samþykktir.
- ◆ Staðsetning og lýsing framkvæmdar.
- ◆ Fjárhæð greiddra gjalda
- ◆ Gildistími leyfisins.

## BYGGINGARLEYFISGJÖLD

Sveitarstjórnir geta innheimt gjald fyrir byggingarleyfi og gjöld fyrir útmælingu, eftirlit, úttektir og vottorð sem byggingarfulltrúi lætur í té. Um er að ræða þjónustugjöld, sem ekki mega nema hærri upphæð en kostnaði sveitarfélagsins vegna þjónustunnar. Byggingarleyfisgjaldið er ekki endurgreitt þó að byggingarleyfi falli úr gildi af einhverjum ástæðum. Gjöldunum fylgir lögveð í viðkomandi fasteign. Þau má innheimta með fjárnámi.

## GILDISTÍMI BYGGINGARLEYFIS

Staðfesting sveitarstjórnar um veitingu byggingarleyfis gildir í 12 mánuði. Ef byggingarleyfi hefur ekki verið gefið út innan þess frests, verður að sækja um leyfi að nýju.

Byggingarframkvæmdir verða að hefjast innan 12 mánaða frá dagsetningu byggingarleyfis. Að öðrum kosti fellur leyfið úr gildi. Byggingarframkvæmdir teljast hafnar þegar undirstöður hafa verið steiptar eða þegar byggingarfulltrúi hefur lokið úttekt á a.m.k. einum úttektarskyldum verkþætti.

Ef byggingarframkvæmd stöðvast í a.m.k. eitt ár getur byggingarnefnd fellt byggingarleyfi úr gildi. Sveitarstjórn getur líka, ef framkvæmdir stöðvast lengur en tvö ár, lagt dagsektir á byggingarleyfishafa með 6 mánaða fyrirvara eða tekið ófullgerða byggingu eignarnámi.

## ÞVINGUNARÚRRÆÐI OG VIÐURLÖG

Ef byggingarleyfisskyld framkvæmd er hafin án leyfis eða hún er í ósamræmi við útgefið leyfi, er byggingarfulltrúa heimilt að stöðva framkvæmdir tafarlaust. Ef framkvæmdin brýtur einnig í bága við skipulagsáætlun, ber byggingarfulltrúa að stöðva framkvæmdir tafarlaust og síðan skal framkvæmdin fjarlægð, jarðrask afmáð og starfsemi hætt.

Láti sveitarstjórn ekki fjarlægja leyfisskylda framkvæmd, sem reist hefur verið án samþykkis hennar, innan 6 mánaða frá því að henni varð kunnugt um málið ber Skipulagsstofnun að láta fjarlægja mannvirkið á kostnað sveitarstjórnar.

Ekki er heimilt að breyta skipulagsáætlun, þar sem framkvæmt hefur verið í ósamræmi við hana, fyrr en framkvæmdin hefur verið fjarlægð.

Byggingarnefnd og sveitarstjórn hafa ýmis úrræði ef ekki er brugðist við fyrirmælum þeirra. Heimilt er að leggja á dagsektir, allt að 1 milljón króna á dag, til að knýja á um úrbætur. Byggingarnefnd getur einnig látið vinna verk, sem lagt hefur verið fyrir að unnið skyldi, á kostnað þess sem vanrækt hefur að vinna það.

## KÆRUHEIMILD OG KÆRUFRESTIR

Telji umsækjandi um byggingarleyfi, eða aðrir sem hagsmuna eiga að gæta, rétti sínum hallað með niðurstöðu byggingarnefndar eða sveitarstjórnar um byggingarleyfisumsókn, er viðkomandi heimilt að skjóta málinu til úrskurðarnefndar skipulags- og byggingarmála. Kærufrestur varðandi niðurstöðu byggingarnefndar eða sveitarstjórnar er einn mánuður frá því að viðkomandi varð kunnugt um afgreiðslu sveitarstjórnar. Vakin er athygli á því að frestur til að kæra afgreiðslu byggingarleyfis er mun skemmri en samkvæmt almennum reglum stjórnisýsluréttar, þar sem almennt er gert ráð fyrir þriggja mánaða kærufresti. Um önnur kæruatriði en samþykkt byggingarnefndar/sveitarstjórnar um leyfisveitingar er kærufrestur þrjú mánuðir frá því að aðila var tilkynnt um stjórnvaldsákvörðun.

Misjafnt getur verið hvenær „viðkomandi varð kunnugt um“ afgreiðslu. Umsækjanda verður kunnugt um hana þegar honum berst tilkynning um niðurstöðuna, en öðrum kann ekki að verða kunnugt um málið fyrr en framkvæmdir eru hafnar og því kann að vera heimilt að kæra niðurstöður byggingarnefnda og sveitarstjórna þótt liðinn sé meira en mánuður frá dagsetningu ákvörðunar.

Úrskurðarnefnd skipulags- og byggingarmála ber að kveða upp úrskurð í kærumáli svo fljótt sem kostur er og jafnan innan tveggja mánaða frá því að henni barst kæra. Ef mál er viðamikilið og fyrirsjáanlegt að afgreiðsla taki lengri tíma en tvo mánuði getur fresturinn lengst í þrjú mánuði. Þá ber úrskurðarnefnd að tilkynna hlutaðeigandi um lengingu frests og tiltaka hvenær niðurstöðu er að vænta.

---

**SKIPULAGSSTOFNUN**

Laugavegi 166 ♦ 150 Reykjavík

Sími 562 4100 ♦ Bréfasími 562 4165

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