

LEIÐBEININGABLAÐ 6

ALMENNT UM BYGGINGARLEYFI

Byggingarleyfi er heimild sem sveitarstjórn veitir til tiltekinna framkvæmda, að undangenginni umfjöllun og ályktun byggingarnefndar. Óheimilt er að hefja byggingarleyfisskyldar framkvæmdir fyrr en byggingarleyfi hefur verið gefið út.

ÁKVÆÐI Í LÖGUM UM BYGGINGARLEYFI

Í 1. mgr. 36. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 er fjallað um þær framkvæmdir sem eru byggingarleyfisskyldar. Í málsgreininni kemur fram að ákvæði laganna taki til hvers konar bygginga ofan jarðar og neðan.

Í 1. mgr. 43. gr. sömu laga kemur fram að óheimilt sé að grafa grunn, reisa 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.

Í 2. mgr. 36. gr. sömu laga eru tilteknar eftirfarandi framkvæmdir sem undanþegnar eru byggingarleyfi, en þær eru: Götur, holræsi, vegir og brýr, aðrar en göngubrýr í þéttbýli. Ennfremur jarðgöng, flugbrautir, dreifi- og flutningskerfi rafveitna, hitaveitna, vatnsveitna og fjarskipta, svo og hafnir og virkjanir, enda eru þær byggðar á vegum opinberra aðila eða unnar samkv. sérlögum. Þessar framkvæmdir eru háðar framkvæmdaleyfi. Sjá Leiðbeiningarblað 7.

Byggingarleyfi þarf þó fyrir varanlegum húsbyggingum sem reistar eru í tengslum við þessar framkvæmdir. Ennfremur þarf byggingarleyfi fyrir fjarskiptamöstrum, tengivirkjum og móttökudiskum.

Sjá ennfremur ákvæði 11., 12., 67., 69. og 72. gr. byggingarreglugerðar nr. 441/1998 varðandi leyfisskyldar framkvæmdir.

LEYFISVEITENDUR

Sveitarstjórn veitir byggingarleyfi að undangenginni umfjöllun og ályktun byggingarnefndar, eftir atvikum skipulagsnefndar og byggingarfulltrúa.

SAMRÆMI BYGGINGA VIÐ SKIPULAGSÁÆTLANIR OG UM MAT Á UMHVERFISÁHRIFUM

Byggingaframkvæmdir skulu vera í samræmi við staðfest aðalskipulag og samþykkt deiliskipulag. Í undantekningartilfellum getur sveitarstjórn þó að fengnum meðmælum Skipulagsstofnunar, veitt byggingarleyfi, sbr. 3. tl. í ákvæði til bráðabirgða í skipulags- og byggingarlögum, án þess að fyrir liggja staðfest aðalskipulag og samþykkt deiliskipulag. Sjá nánar Leiðbeiningarblað 1.

Í þegar byggðum hverfum er heimilt, að undangenginni grenndarkynningu skipulagsnefndar, að veita byggingarleyfi, þó ekki sé fyrir hendi samþykkt deiliskipulag. Skilyrði er að ekki sé vikið frá notkun, nýtingarhlutfalli og yfirbragði hverfisins í verulegum atriðum. Sjá nánar Leiðbeiningarblað 8.

Þegar um er að ræða byggingarleyfi vegna framkvæmdar, sem er matsskyld samkvæmt lögum um mat á umhverfisáhrifum, ber sveitarstjórn áður en byggingarleyfi er gefið út, að hafa tekið rökstudda afstöðu til álits Skipulagsstofnunar um mat á umhverfisáhrifum.

BYGGINGARLEYFISSKYLDAR FRAMKVÆMDIR

Samkvæmt 1. mgr. 36. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997, kemur fram að hverskonar byggingar ofan jarðar og neðan séu byggingarleyfisskyldar. Þannig þarf byggingarleyfi til að grafa grunn, reisa hús, rífa hús, breyta því, burðarvirki þess, formi, svipmóti eða notkun þess eða reisa önnur mannvirki sem ekki eru sérstaklega undanþegin byggingarleyfisskyldu.

Breytingar á notkun húsa sem eru byggingarleyfisskyldar. Dæmi um slíkt getur verið ef iðnaðarhúsi er breytt í verslun eða þjónustu, að þá þarf byggingarleyfi. Í þessu sambandi er vakin athygli á, að á samþykktum aðaluppdráttum skal gera grein fyrir notkun hvers herbergis um sig. Í sumum tilfellum getur hinsvegar leikið vafi á um hvort tiltekin framkvæmd sé byggingarleyfisskyld. Dæmi um slíkt getur verið fjárrétt. Sé hún með steinsteyptum veggjum er hún byggingarleyfisskyld. en sé hún úr timbri og án steyptra undirstaða, er hún ekki byggingarleyfisskyld.

Leiki vafi á um hvort tiltekin framkvæmd sé byggingarleyfisskyld, sker úrskurðarnefnd skipulags- og byggingarmála úr.

Dæmi um byggingarleyfisskyldar framkvæmdir:

- ◆ Húsbyggingar og fyrirkomulag á lóð
- ◆ Húsbyggingar í tengslum við framkvæmdir sem eru undanþegnar leyfisskyldu. Dæmi um slíkt eru stöðvarhús virkjana, dælustöðvar og ýmsar byggingar tengdar rekstri hafnarmannvirkja og flugvalla.
- ◆ Breytingar á húsum s.s. formi, svipmóti, gerð klæðningar/einangrunar utanhúss eða burðarkerfi.
- ◆ Breytingar á notkun húss
- ◆ Niðurrif húsa
- ◆ Göngubrýr í þéttbýli
- ◆ Sólpallar
- ◆ Girðingar lóða sem eru hærrí en 1,8 m, eða nær lóðamörkum en sem nemur hæðinni
- ◆ Steyptir skjólveggir og varanlegar fjárréttir
- ◆ Sundlaugar og heitir pottar
- ◆ Fjarskiptamöstur, tengivirki og móttökudiskar
- ◆ Auglýsingaskilti
- ◆ Varanlegar skíðalyftur með steypum undirstöðum
- ◆ Önnur mannvirki

Stöðuleyfi byggingarnefndar sbr. ákvæði 71. gr. byggingarreglugerðar nr. 441/1998, þarf fyrir staðsetningu sorpgáma, hjólhýsa, báta og torgsöluhúsa utan svæða sem sérstaklega eru skipulögð fyrir viðkomandi starfsemi. Um er að ræða tímabundin stöðuleyfi.

Þegar um er að ræða breytingar á byggingum sem reistar voru fyrir gildistöku byggingarreglugerðar nr. 441/1998, 23. júlí 1998, skal taka mið af þeirri byggingarreglugerð og reglugerðum sem voru í gildi þegar viðkomandi bygging var reist, að teknu tilliti til gildandi krafna um öryggis- og heilbrigðismál.

MANNVIRKJAHÖNNUÐIR

Rétt til að leggja fram uppdrætti vegna byggingarleyfis, hver á sínu sviði, hafa þeir sem til þess hafa hlotið löggildingu umhverfisráðherra. Þeir eru: Arkitektar, byggingarfræðingar, tæknifræðingar, verkfræðingar, rafiðnfræðingar, innahúsarkitektar og landslagarkitektar. Áður en þeir geta öðlast löggildingu ráðherra, skulur þeir hafa hlotið heimild iðnaðarráðherra til starfsheitis, að hafa öðlast starfsreynslu á sínu sviði hjá löggiltum aðila og að hafa staðist próf að eftir að hafa sótt námskeið á vegum prófnefndar mannvirkjahönnuða. Þeir mannvirkjahönnuðir sem höfðu öðlast rétt til að leggja uppdrætti fyrir byggingarnefndir fyrir gildistöku skipulags- og byggingarlaga 1. janúar 1998 halda sínum réttindum.

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 eyðublað 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 útgefna byggingarleyfi.

HÖNNUNARGÖGN

Með byggingarleyfisumsókn skulu fylgja nauðsynleg hönnunargögn og skilríki. Þar með talið samþykki meðeigenda ef um sameign er að ræða. Hönnunargögn greinast í uppdrætti og fylgiskjöl. Uppdrættir greinast í aðaluppdrætti, séruppdrætti og deiliuppdrætti. Til fylgiskjala heyra m.a. forsendur og útreikningar.

Á **aðaluppdráttum** skal gera grein fyrir formi, útliti, stærð og staðsetningu mannvirkis, byggingarefnum, byggingaraðferðum, innra skipulagi og notkun, brunavörnum, skipualgi lóðar og hvernig mannvirkið fellur að næsta umhverfi og samþykktu deiliskipulagi.

Séruppdrættir eru:

- ◆ Byggingaruppdrættir, hlutauppdrættir og deiliteikningar
- ◆ Innréttingaruppdrættir
- ◆ Lóðauppdrættir
- ◆ Burðarvirkisuppdrættir
- ◆ Lagnauppdrættir

Með skriflegri umsókn um byggingarleyfi þurfa að fylgja:

- ◆ **Aðaluppdrættir** í þremur eintökum, en þeir eru heildaruppdrættir af mannvirki ásamt afstöðumynd
- ◆ **Lýsing** á fyrirhuguðum framkvæmdum
- ◆ **Mæliblað/hæðarblað** er 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.
- ◆ **Séruppdrættir**. Hluta séruppdráttu skal skila inn áður en úttekt fer fram á sökklum og botnplötu. Byggingarfulltrúa er þó heimilt að veita undanþágu frá skilafresti séruppdráttu. Þeim uppdráttum sem eftir standa skal skila áður en foheldisvottorð er gefið út
- ◆ Ef fyrirhuguð bygging eða starfsemi er sérstaks eðlis, getur byggingarfulltrúi krafist þess að umsókn fylgi tilteknir viðbótar séruppdrættir ásamt greinargerð. Í slíkum tilfellum getur byggingarnefnd krafist þess að umsækjandi afli vottorða eða umsagna frá öðrum stjórnvöldum eftir því sem nefndin telur nauðsynlegt. Sem dæmi má nefna brunahönnun mannvirkis, vottun Rannsóknarstofnunar 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.

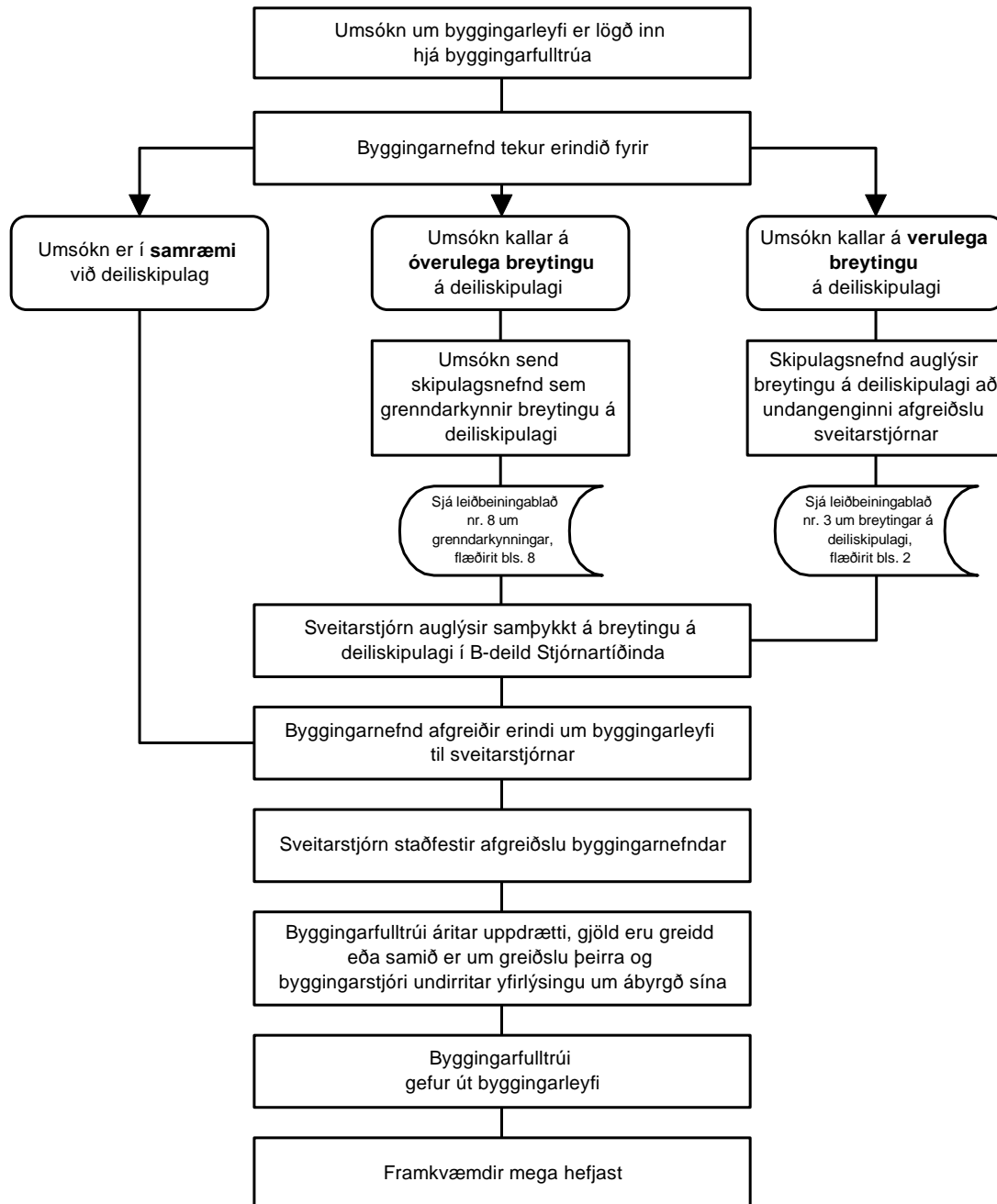
Byggingarnefnd getur með samþykki sveitarstjórnar veitt byggingarfulltrúa umboð til að gefa út byggingarleyfi fyrir ákveðnum minniháttar framkvæmdum ef tryggt er að fyrirhuguð framkvæmd sé í samræmi við deiliskipulag og hönnunargögn séu í lagi. Slíkar afgreiðslur byggingarfulltrúa eru staðfestar af byggingarnefnd 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.

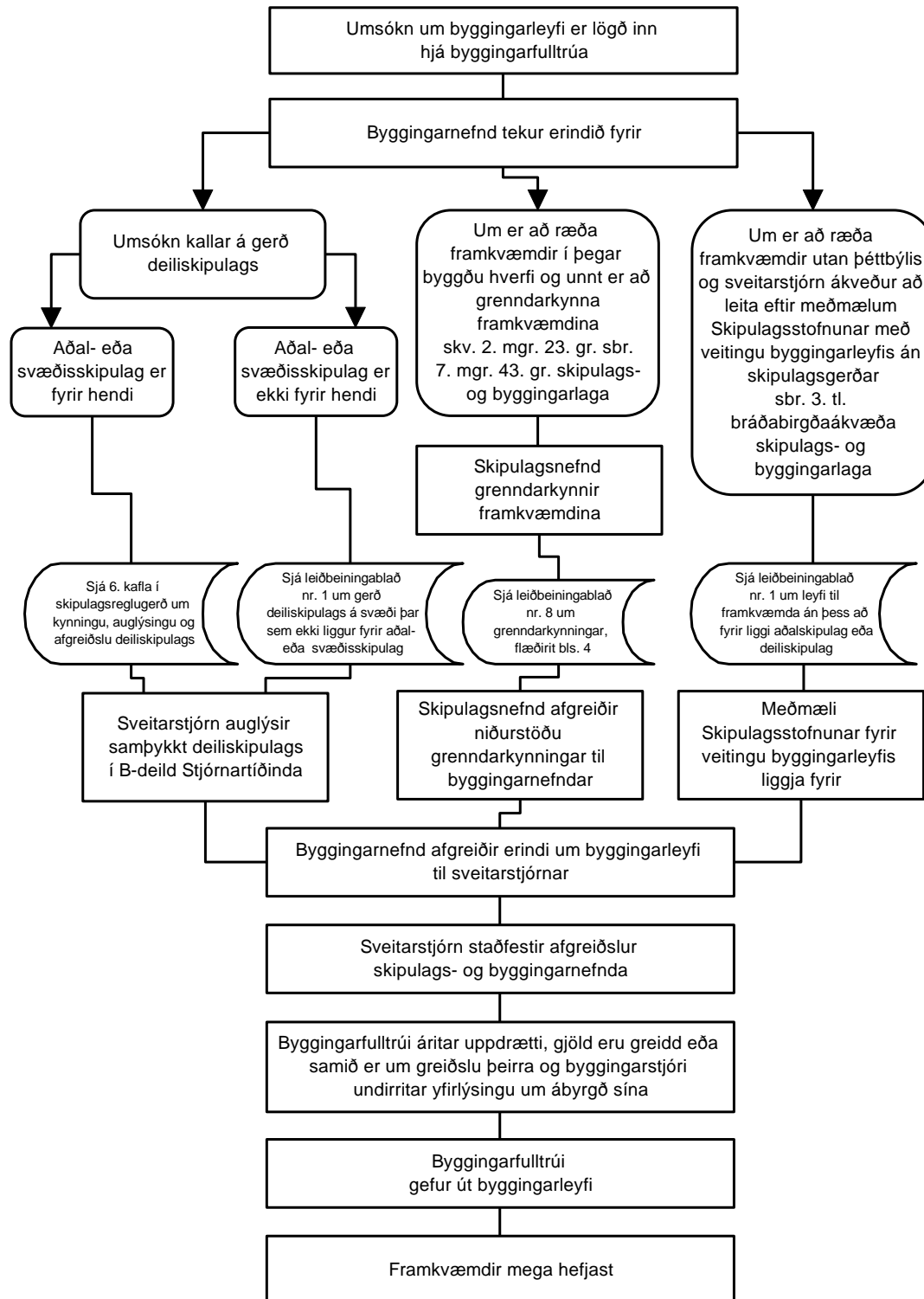
- ◆ Dæmi um rökstuðning fyrir samþykki: Umsókn er í samræmi við aðal- og deiliskipulag og uppfyllir kröfur byggingarreglugerðar.
- ◆ Dæmi um rökstuðning fyrir synjun: Þrátt fyrir að umsókn samræmist aðalskipulagi fellst sveitarstjórn á þau sjónarmið nágranna/annarra hagsmunaaðila sem fram hafa komið 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 kærueheimild 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.

<p>Suðursveit</p> 
<p>BYGGINGARLEYFI</p>
<p>Byggingarnefnd Suðursveitar samþykkti á fundi sínum þann 18. janúar 2007 umsókn Jóns Sigurðssonar um leyfi til byggingar 2000 m² iðnaðarhúss að Norðurlaut 3. Sveitarstjórn staðfesti niðurstöðuna á fundi sínum þann 20. s.m.</p> <p>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.</p> <p>Byggingarleyfisgjald að fjárhæð kr. ... hefur verið greitt.</p> <p>Byggingarstjóri er Guðmundur Óskarsson.</p> <p>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 steyptar eða þegar byggingarfulltrúi hefur annars, eftir því sem við á, lokið úttekt á einum eða fleirum úttektarskyldum verkþáttum sem framkvæmdar hafa verið samkvæmt leyfinu.</p> <p>Suðursveit, 4. febrúar 2007</p> <p>Sólveig Jónsdóttir, byggingarfulltrúi</p>

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 steyptar 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 byggingarleyfis skyld 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 leyfis skylda 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