

2.3.1 gr. byggingarreglugerðar, nr. 112/2012, sbr. reglugerð nr. 1173/2012, 350/2013, 280/2014, 360/2016, 666/2016, 722/2017, 669/2018, 1278/2018 og 977/2020

Lög um mannvirki, nr. 160/2010

Byggingarleyfisskyldar framkvæmdir

Í grein 2.3.1 í byggingarreglugerð nr. 112/2012 segir:

„Óheimilt er 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 leyfisveitanda, sbr. þó 2.3.5 gr.

Fráveitumannvirki og dreifi- og flutningskerfi hitaveitna, vatnsveitna, rafveitna og fjarskipta og breytingar á slíkum mannvirkjum eru undanþegin byggingarleyfi. Húsnæðis- og mannvirkjastofnun gefur út nánari leiðbeiningar um afmörkun mannvirkja er falla undir 1. málsl. Allar byggingar tengdar fráveitumannvirkjum og dreifi- og flutningskerfum hitaveitna, vatnsveitna, rafveitna og fjarskipta eru þó háðar leyfi viðkomandi leyfisveitanda, þ.m.t. fjarskiptamöstur, tengivirki og móttökudiskar.“

Leiðbeiningar

1 Byggingarleyfisskylda

Í 2.3. kafla byggingarreglugerðar kemur fram hvenær sækja þarf um byggingarleyfi. Almenna reglan er að sækja þarf um byggingarleyfi fyrir öllum nýjum mannvirkjum, viðbyggingum og breytingum t.d. á útliti, burðarkerfi og lagnakerfum. Ýmsar minniháttar framkvæmdir sem tilgreindar eru í 2.3.5. gr. eru þó undanþegnar byggingarleyfi. Sækja þarf um leyfi til að rífa og flytja mannvirki. Hugtakið mannvirki er skilgreint í 54. tölulið 1.2.1. gr. byggingarreglugerðar á eftirfarandi hátt:

„Hvers konar jarðföst, manngerð smíð, svo sem hús og aðrar byggingar eða skýli, virkjanir, dreifi- og flutningskerfi rafveitna, hitaveitna, vatnsveitna og fjarskipta, fráveitumannvirki, umferðar- og göngubrýr í þéttbýli, stór skilti og togbrautir til fólksflutninga. Til mannvirkja teljast einnig tímabundnar og lausar byggingar sem ætlaðar eru til svefns eða daglegar dvalar manna í fjóra mánuði eða lengur á sama stað, svo sem starfsmannabúðir og húsvagnar. Mannvirki á eða í hafi, vötnum og ám sem hafa fasta staðsetningu teljast einnig til mannvirkja samkvæmt reglugerð þessari.“

Mannvirki sem falla undir framangreinda skilgreiningu eru byggingarleyfisskyld með þeirri undantekningu þó að fráveitumannvirki og dreifi- og flutningskerfi hitaveitna, vatnsveitna, rafveitna og fjarskipta og breytingar á slíkum mannvirkjum eru undanþeginn byggingarleyfi samanber 1. mgr. 9. gr. laga um mannvirki. Sækja þarf hins vegar um byggingarleyfi vegna bygginga sem tengdar eru fráveitumannvirkjum og dreifi- og flutningskerfum hitaveitna, vatnsveitna, rafveitna og fjarskipta, þ.m.t. fjarskiptamöstrum, tengivirkjum og móttökudiskum.



Dæmi 1: Sækja þarf um byggingarleyfi fyrir fjarskiptamöstrum dreifi og flutningskerfa fjarskipta.



Dæmi 2: Sækja þarf um byggingarleyfi fyrir byggingar tengdar fráveitumannvirkjum.



Dæmi 3: Sækja þarf um byggingarleyfi fyrir byggingum tengdum dreifi- og flutningskerfum rafveitna.



Dæmi 4: Sækja þarf um byggingarleyfi fyrir móttökudiskum stærri en 1,2 m að þvermáli sem áfastir eru við þegar byggð hús eða á lóð þeirra.

Sækja þarf um byggingarleyfi fyrir:

- breyttri notkun mannvirkis
- þegar notkunin fellur undir önnur lög eða kröfur sem kalla á breytingar mannvirkis t.d. ef atvinnuhúsnæði er breytt í íbúðarhúsnæði, íbúðarhúsnæði í gististað þar sem gestafjöldi er yfir 10 manns, verslunar- og skrifstofuhúsnæði í veitingastað og svo framvegis. Oftast kallar slík breytt notkun á breytingar á húsnæðinu, til dæmis varðandi eldvarnir. Þó einungis sé um breytta notkun að ræða en ekki breytingar á húsnæðinu sjálfu þarf eftir sem áður að sækja um byggingarleyfi. Byggingaryfirvöld fara þá yfir hvort hin breytta notkun samræmist skipulagsáætlunum á svæðinu og meta hvort húsnæðið uppfyllir ákvæði gildandi byggingarreglugerðar vegna hinnar breyttu notkunar.

2 Byggingarleyfi

Byggingarleyfi er skriflegt eða rafrænt leyfi leyfisveitanda eða Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar (HMS) til að byggja mannvirki, breyta þeim, rífa, eða breyta notkun þeirra, útliti eða formi. Leyfið felur í sér samþykkt aðal- og séruppdrátt og framkvæmdaáforma og heimild til að hefja framkvæmdir að uppfylltum skilyrðum, samanber 13. gr. laga um mannvirki nr. 160/2010. Óheimilt er að hefja byggingarleyfisskyldar framkvæmdir fyrr en byggingarleyfi hefur verið gefið út. Byggingaframkvæmdir skulu vera í samræmi við staðfest aðalskipulag og samþykkt deiliskipulag.

Umsókn um byggingarleyfi skal vera skrifleg eða rafræn og undirrituð af eiganda mannvirkis eða umboðsmanni hans. Sveitafélögin eru með sérstök eyðublöð sem fylla skal út þegar sótt er um byggingarleyfi.

3 Byggingarleyfisskyldar framkvæmdir og breytt notkun

Leyfisveitandi þarf að leita umsagnar skipulagsfulltrúa sveitarfélags ef vafi leikur á því hvort framkvæmd samræmist skipulagsáætlunum sveitarfélagsins, samanber 5. mgr. 2.4.2. gr. byggingarreglugerðar.

Sé ráðist í framkvæmdir sem háðar eru byggingarleyfi eða notkun breytt án þess að byggingarleyfis sé aflað er heimilt að stöðva framkvæmdir eða notkun tafarlaust og fyrirskipa lokun mannvirkisins. Sama gildir ef mannvirki eða breytt notkun brjóta í bága við skipulagsáætlanir á svæðinu.

Tilvísanir

- Byggingarreglugerð 112/2012 með síðari breytingum
- Lög um mannvirki nr. 160/2010
- Skipulagslög nr. 123/2010

Yfirlit yfir breytingar sem gerðar hafa verið á leiðbeiningunni:

Útgáfa	Lýsing á breytingu:	Dags.
1.0	Á ekki við	7.3.2016
1.1	Úreldar tilvísanir fjarlægðar	7.7.2017
1.2	Smávægilegar leiðréttingar	22.11.2017
1.3	Letur stækkað	29.5.2018
1.4	Tilvísanir fjarlægðar	22.10.2018
1.5	Smávægilegar leiðréttingar	3.1.2019
1.6	MVS breytt í HMS og tilvísun fjarlægð	4.2.2020
1.7	Yfirlit yfir breytingar. Tilfærsla á texta í kafla 1	15.12.2020
1.8	Leiðrétt tilvísun í skilgreiningu á mannvirki	12.4.2021