

9.7.6. gr. byggingarreglugerðar, nr. 112/2012, síðari breytingar reglugerðar 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

## Smáhýsi

Í grein 9.7.6 í byggingarreglugerð segir:

„Eingöngu er heimilt að setja smáhýsi á lóðir ef slíkt veldur ekki hættu fyrir nærliggjandi byggingar.

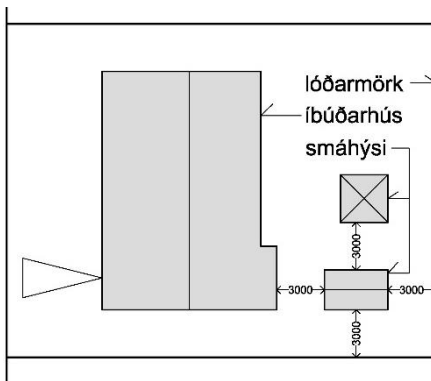
Húsnæðis- og mannvirkjastofnun skal gefa út leiðbeiningar um framkvæmd þessarar greinar.“

## Leiðbeiningar

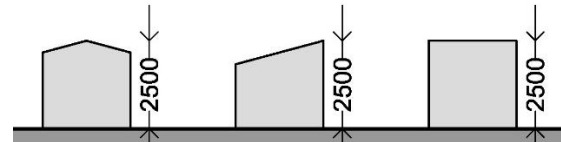
**1** Smáhýsi er skýli sem er almennt ætlað til geymslu garðáhaldna og þess háttar og er ekki ætlað til íveru. Smáhýsi er ekki upphitað. Smáhýsi geta einnig verið garðhús eða notuð sem hjólageymslur. Smáhýsi er ekki byggingarleyfisskyt ef eftirfarandi skilyrði eru uppfyllt, samnanber 2.3.5. gr. byggingarreglugerðar, „enda sé slík bygging ekki óheimil samkvæmt gildandi deiliskipulagi:

1. Flatarmál smáhýsis er að hámarki 15 m<sup>2</sup>.
2. Fjarlægð milli smáhýsa innbyrðis og frá glugga eða hurð húss, svo og frá útvegg timburhúss er að minnsta kosti 3,0 m.
3. Veggur smáhýsis sem snýr að lóðarmörkum og er nær lóðarmörkum en 3,0 m er glugga- og hurðalaus.
4. Mesta hæð útveggja eða þaks á smáhýsi er 2,5 m mælt frá yfirborði jarðvegs.
5. Ef smáhýsi er nær lóðarmörkum en 3,0 m skal liggja fyrir skriflegt samþykki lóðarhafa þeirrar nágrannalóðar og skal það lagt fram hjá byggingarfulltrúa.“

Sækja þarf um byggingarleyfi ef mannvirki fellur utan framangreindra marka (og á það við um allar gerðir mannvirkja). Eigandi sem ræðst í byggingu smáhýsis ber ábyrgð á að ekki skapist hættu fyrir fólk og eignir vegna þess og að virt séu öll viðeigandi ákvæði byggingarreglugerðar. Hann skal einnig gæta þess að fyrirhugaðar framkvæmdir séu í samræmi við gildandi skipulagsáætlanir. Eigandi mannvirkis ber jafnframt ábyrgð á að ekki sé gengið á rétt nágranna og að virt séu ákvæði laga um fjöleignarhús, samnanber 2.3.6. gr. byggingarreglugerðar. Almennt skal ekki staðsetja meira en 1-2 smáhýsi á lóð.



Mynd 1. Dæmi um staðsetningu smáhýsa á lóð.  
Öll mál í mm og eru þau lágmarksmál.



Mynd 2. Hámarkshæð smáhýsa. Öll mál í mm

- 2** Óheftur bruni í smáhýsi getur valdið umtalsverðri hættu fyrir nálæg mannvirki og lausafé til dæmis bíla. Hættan felst einkum í hitageislun og reyk sem leggur frá brunanum. Hitageislunin minnkar með aukinni fjarlægð þannig að sé fjarlægð milli húsa tvö földuð minnkar hitageislunin sem lendir á næsta húsi niður í fjórðung. Varðandi reyk frá brunanum þá stígur hann upp og því berst að jafnaði minni reykur til húss sem stendur lægra á lóðinni en til þess sem stendur hærra. Staðsetning smáhýsis innan lóðar hefur þannig mikil áhrif á hættuna sem getur stafað af bruna í því og ætti að ákveða staðsetningu þess út frá þessum atriðum.

Með smáhýsi er hér átt við óeinangraða skúra úr timbri, gleri eða sambærilegu efni sem nær því að teljast að minnsta kosti klæðning í flokki 2. Notkun smáhýsa getur verið til dæmis geymsla fyrir garðverkfæri, gróðurhús og aðra starfsemi sem ekki veldur háu brunaálagi. Með háu brunaálagi er átt við meira en 10 lítra af bensíni og gaskút til dæmis fyrir grill. Ef gaskútur er geymdur í smáhýsi ætti að setja rist bæði ofan til og neðarlega (neðst), sem er að minnsta kosti. 200 cm<sup>2</sup> að stærð, í vegg eða á hurð þess til að tryggja útloftun ef gaskúturinn lekur. 9

Þær viðmiðanir sem eru settar í grein 2.3.5 miðast að því að takmarka mögulega stærð eldsins með því að takmarka stærð smáhýsisins (líður 1 og 4) og draga úr líkum á að í því kvikni (líður 5). Önnur atriði lúta að því að tefja að eldur breiðist út til annarra húsa á lóðinni og tryggja eftir föngum að smáhýsið valdi ekki hættu eða ónæði fyrir nágretta og því er í líð 6 farið fram á samþykki nágretta þegar fjarlægð að lóðarmörkum er undir 3,0 m.

Ákvæðið um 3,0 m fjarlægð á milli smáhýsa innbyrðis er ætlað að tefja fyrir útbreiðslu elds á milli þeirra en er ekki nægjanlegt eitt og sér til að tryggja að eldur breiðist ekki út. Séu fleiri en eitt smáhýsi byggð á lóð eða þannig að hætta sé á að eldur geti breiðst út á milli þeirra skal gera útreikning á hitageislun frá bruna í þeim saman og staðsetja þau þannig að hitageislun á önnur hús sé undir 13 kW/m<sup>2</sup> samanber ákvæði í grein 9.7.1 í byggingarreglugerð.

Þegar smáhýsi eru byggð á lóðum frístundahúsa þarf að gæta þess að bruni í frístunda-  
húsinu hindri ekki rýmingu úr smáhýsinu. Í því sambandi skal gætt að bil á milli húsanna sé  
minnst 3,0 m.

### Tilvísanir

- Byggingarreglugerð nr. 112/2012
- 1.2.1. gr. Skilgreiningar - 77. Smáhýsi: Skýli sem almennt er ætlað til geymslu garðáhalda og þess háttar og er ekki ætlað til íveru. Smáhýsi er ekki upphitað. Hámarksstærð þess er 15 m<sup>2</sup>.

**Yfirlit yfir breytingar sem gerðar hafa verið á leiðbeiningunni:**

Útgáfa	Lýsing á breytingu:	Dags.
1.0	Á ekki við	27.8.2012
1.1	Mynd 1 og 2 færðar inn, tilvísanir settar inn og texti lagfærður	1.6.2013
2.0	Smávægilegar lagfæringar	1.9.2013
3.0	Texti lagfærður	26.3.2014
3.1	Letur stækkað	18.7.2018
3.2	MVS breytt í HMS, tilvísanir fjarlægðar	10.2.2020
3.3	Yfirlit yfir breytingar og textabreytingar	11.1.2021