

Sett með stoð í 2.3.1. gr. byggingarreglugerðar, nr. 112/2012, sbr. 1. mgr. 9. gr. og 6. tl. 3. gr. laga um mannvirki, nr. 160/2010.

## Byggingarleyfisskyldar framkvæmdir

Í grein 2.3.1 í byggingarreglugerð 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. og 2.3.6. gr.

Fráveitumannvirki utan lóðar 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. máls. 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.

Mannvirkjagerð sem flokkast í umfangsflokk 1 skv. a-lið 2. mgr. 1.3.2. gr. er undanþegin byggingarleyfi en háð byggingarheimild leyfisveitenda sbr. 1. mgr. 2.3.2. gr.“

## Leiðbeiningar

### 1 Byggingarleyfisskylda

Almennt þarf skriflegt leyfi til að byggja hús eða önnur mannvirki, breyta þeim eða rífa, eða breyta notkun þeirra, útliti eða formi. Á þetta við um alla mannvirkjagerð hvort heldur ef fyrirhugað er að gera breytingar, rífa, flytja eða breyta því sem fellur undir hugtakið mannvirki, eða ef reisa á nýtt mannvirki. Með breytingum er til dæmis átt við breytingar á útliti, burðarkerfi og lagnakerfum mannvirkis. Kemur þetta fram í 1. mgr. 2.3.1. gr. byggingarreglugerðar (brgl.).

Mannvirkjagerð sem háð er leyfum byggingarfulltrúa eru flokkuð í þrjá umfangsflokka í þeim tilgangi að skýra stjórnábyrging og gera umsóknarferli skilvirkara. Flokkun nær til mannvirkjagerðar hvort sem um er að ræða nýbyggingu eða flutning, breytingu, breyttri notkun, viðbyggingu eða niðurrifs. Nánar er fjallað um flokkun mannvirkja í kafla 1.3. brgl. Þá hefur HMS gefið út leiðbeiningu um flokkun mannvirkja.

Hugtakið mannvirki er skilgreint í 55. 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 daglegrar dvalar manna í fjóra mánuði eða lengur á sama stað, svo sem starfsmannabúðir og hús-vagnar. 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 leyfisskyld með þeirri undantekningu þó að fráveitumannvirki og dreifi- og flutningskerfi hitaveitna, vatnsveitna, rafveitna og fjarskipta og breytingar á slíkum mannvirkjum eru undanþegin byggingarleyfi samkvæmt 3. og 4. málslið 1. mgr. 9. gr. laga um mannvirki.

Í 2. og 3. mgr. ákvæðisins koma fram undanþágur frá byggingarleyfisskyldu. Í 2. mgr. eru talin upp tiltekin mannvirki sem undanþegin eru byggingarleyfisskyldu og í 3. mgr. eru þau mannvirki undanþegin sem falla í umfangsflokk 1 skv. 1.3.1. gr. brgl. Sækja skal um byggingarheimild vegna mannvirkjagerðar í umfangsflokki 1.

Ýmsar minniháttar framkvæmdir eru þó undanþegnar byggingarleyfi og byggingarheimild og eru þær tilgreindar í 2.3.5. gr. og 2.3.6. gr. brgl. Húsnæðis- og mannvirkjastofnun hefur gefið út leiðbeiningar um framkvæmd þessara ákvæða.

## 2 Breytt notkun og flutningur mannvirkja

Sækja þarf um byggingarheimild eða -leyfi fyrir **breyttri notkun** mannvirkis. Almennt er gerð grein fyrir notkun mannvirkis eða starfsemi í mannvirki í byggingarlýsingu. Séu gerðar breytingar á þeirri notkun, á þann hátt að aðrar kröfur byggingarreglugerðarinnar eiga við um nýja notkun húsnæðis sem kalla á breytingar á húsnæðinu til dæmis ef iðnaðarhúsnæði er breytt í íbúðarhúsnæði, íbúðarhúsnæði í gististað þar sem gestafjöldi er yfir 10 manns eða verslunar- og skrifstofuhúsnæði í veitingastað. Í slíkum tilfellum þarf að huga að því að húsnæðið uppfylli kröfur byggingarreglugerðar með tilliti til fyrirhugaðrar notkunar varðandi aðgengi, burðarþol, eldvarnir, almennar hollustukröfur og öryggi. Rétt er að áréttu að þótt breytt notkun frá því sem kom fram í byggingarlýsingu kalli ekki á breytingar á húsnæðinu sjálfu þarf eftir sem áður að sækja um byggingarleyfi. Byggingarfulltrúi metur hvort hin breytta notkun samræmist skipulagsáætlunum á svæðinu og hvort að húsnæðið uppfylli ákvæði gildandi byggingarreglugerðar vegna hinnar breyttu notkunar.

Einnig þarf að sækja um byggingarheimild- eða leyfi ef **flytja á mannvirki**. Þetta gildir bæði ef reisa á mannvirki, oftast frístundahús, og flytja það síðar á endanlegan áfangastað og einnig vegna flutningshúsa, sem eru eldri hús sem flytja skal á milli lóða.

Ef smíða á frístundahús utan lóðar gildir 5.1.2. gr. brgl. um frístundahús til flutnings. Sækja skal um stöðuleyfi á meðan á smíði frístundahússins stendur skv. b-lið 1. mgr. 2.6.1. gr.

brgl. Athuga skal að stöðuleyfi er ekki veitt til lengri tíma 12 mánaða í senn en hægt er að sækja um að nýju að 12 mánuðum liðnum gerist þess þörf.

Þegar frístundahús er fullbyggt og tilbúið til flutnings skal sækja um byggingarheimild eða -leyfi til að flytja það og staðsetja á lóð. Ráðlegt er að draga ekki smíði frístundahúss utan lóðar í langan tíma, enda þarf það að uppfylla þær kröfur byggingarreglugerðar sem í gildi eru þegar sótt er um byggingarleyfi. Eigandi ber ábyrgð á því að mannvirkið uppfylli gildandi kröfur, en þær geta hafa breyst frá því að smíði frístundahússins hófst, og þarf þá að bregðast við því. Leyfisveitandi metur hvort mannvirki uppfylli kröfur gildandi byggingarreglugerðar. Með umsókn um byggingarleyfi skulu fylgja gögn skv. 1. eða 2. mgr. 5.1.2. gr. brgl. eftir því sem við á.

Þegar sótt er um byggingarleyfi til að flytja eldri hús á milli lóða þarf að gæta sérstaklega að því að skilmálar aðal- og deiliskipulags séu uppfylltir. Sé deiliskipulag ekki til staðar getur verið heimilt að grenndarkynna framkvæmdina skv. 1. mgr. 44. gr. skipulagslaga. Áður en veitt er byggingarleyfi er líklegt að leyfisveitandi óski eftir umsögn Minjastofnunar Íslands ef um mannvirki, götummynd eða hverfi er að ræða sem gæti fallið undir lög um minjavernd og/eða Skipulagsstofnunar ef um hverfisvernd getur verið að ræða.

Gæta skal að reglum um flutning húsa í lögreglusamþykktum hvers sveitarfélags fyrir sig sem og að 82. gr. umferðarlaga og 13. og 14. gr. reglugerðar um stærð og þyngd ökutækja. Almennt þarf að óska eftir lögreglufylgd vegna flutnings mannvirkis.

### 3 Fráveitumannvirki og dreifi- og flutningskerfi:

Ekki þarf byggingarheimild eða -leyfi vegna fráveitumannvirkja utan lóðar eða dreifi- og flutningskerfum veitna og fjarskipta. Undanþágur frá byggingarleyfi byggja almennt á því að það sé hið opinbera sem fer með framkvæmdina, eins og lesa má af greinargerð með frumvarpi til laga nr. 160/2010, en þar er m.a. fjallað um í almennum athugasemdum að meginástæða þess að vissar framkvæmdir væru undanskildar byggingarleyfi væri að þær væru unnar af opinberum aðilum.

Fráveitumannvirki utan lóðar telst það lagnakerfi sem er á ábyrgð sveitarfélags. Falla því rotþrær við frístundahús t.a.m. ekki undir undanþágu frá byggingarleyfi, þrátt fyrir að þær geti talist hluti fráveitumannvirkis í skilningi laga nr. 9/2009 um uppbyggingu og rekstur fráveitna. Fráveitur eru því almennt byggingarheimildarskyldar.

Dreifi- og flutningskerfi og hita-, vatns- og rafveitna eru línur og lagnir sem hafa það hlutverk að dreifa og/eða flytja hita, vatn og rafmagn, s.s. rafmagnslínur, ljósastaurar,

hleðslustöðvar fyrir rafmagnsbíla, fráveitukerfi og vatnslagnir veitna. Þá eru fjarskiptalínur og strengir undanþegin byggingarleyfi.

Sé um að ræða mannvirki sem reist er í tengslum við eða tengd fráveitumannvirkjum og dreifi- og flutningskerfum veitna og fjarskipta eru þau byggingarheimildar- eða leyfisskyld. Slík mannvirki geta t.d. verið fjarskiptamöstur, tengivirki og móttökudiskar stærri en 1,2 m í þvermál. Fleiri dæmi um slík mannvirki eru byggingar yfir borholudælur og spennistöðvar. Framangreind mannvirki eru flest byggingarheimildarskyld, nema stærð þeirra, flækjustig eða samfélagslegt mikilvægi sé slíkt að þau falli undir umfangsflokk 2 eða 3.

Séu móttökudiskar minni en 1,2, m í þvermál eru þeir undanþegnir byggingarheimild – og leyfi skv. 2.3.5. gr. brgl. en þó skal gæta að ákvæðum fjöleignarhúsalaga við uppsetningu þeirra.

Fjarskiptamöstur eru þau möstur sem notuð eru fyrir farnetssemda eða annars konar þráðlausan sendibúnað. Sé um önnur möstur að ræða, t.d. innsiglingamöstur, falla þau almennt undir hugtakið mannvirki og eru þar af leiðandi byggingarheimildar- eða leyfisskyld. Tímabundin rannsóknarmöstur vegna veðurrannsókna geta aftur á móti mögulega fallið utan byggingarheimildar- eða leyfisskyldu en meta þarf hvert tilvik fyrir sig og kanna hvort viðkomandi mastur uppfylli skilyrði þess að teljast mannvirki, t.d. hvort að það teljist jarðfast. Teljist mastur eða annað hlutaðeigandi sem á að rísa ekki mannvirki af einhverjum sökum, t.d. ef það er tímabundin og laus bygging, sem færa má með lítilli fyrirhöfn og skilur ekki eftir sig jarðrask eða aðrar afleiðingar er það ekki byggingarheimildar- eða leyfisskyld. Það getur aftur á móti talist framkvæmdaleyfisskyld skv. 13. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, ef það telst meiriháttar sbr. 3. mgr. 4. gr. reglugerðar um framkvæmdarleyfi nr. 772/2012 og hefur áhrif á umhverfið, breytir ásýnd þess eða fellur undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021.

Tengivirki geta bæði verið yfirbyggð eða ekki, og eru þau ávallt byggingarheimildar- eða leyfisskyld.



Mynd 1: Fjarskiptamöstur dreifi- og flutningskerfa fjarskipta eru byggingarheimildar- eða leyfisskyld.



Mynd 2: Mannvirki tengd fráveitumannvirkjum, s.s. dælustöðvar, eru byggingarheimildar- eða -leyfisskyld.



Mynd 3: Mannvirki tengd dreifi- og flutningskerfum rafveitna, eins og smádreifistöðvar og spennistöðvar, eru byggingarheimildar- eða -leyfisskyld.



Mynd 4: Móttökudiskar sem eru stærri en 1,2, m að þvermáli eru byggingarheimildar- eða -leyfisskyldir.



Mynd 5 og 6: Tengivirki eru háð byggingarheimild- eða -leyfi. Þau geta bæði verið yfirbyggð eða ekki.

## Byggingarheimild og eða -leyfi

Byggingarheimild og -leyfi eru skrifleg leyfi leyfisveitanda til að byggja mannvirki, breyta þeim, rífa, eða breyta notkun þeirra, útliti eða formi. Leyfið felur í sér staðfestingu aðal- og séruppdráttu og framkvæmdaáforma og heimild til að hefja framkvæmdir að uppfylltum skilyrðum, samnanber 13. gr. laga um mannvirki nr. 160/2010. Óheimilt er að hefja leyfisskyldar framkvæmdir fyrr en tilskilið leyfi hefur verið gefið út.

Byggingaframkvæmdir skulu vera í samræmi við staðfest aðalskipulag og samþykkt deiliskipulag.

Umsókn skal vera skrifleg og undirrituð af eiganda mannvirkis sem er ábyrgur fyrir framkvæmdinni eða umboðsmanni hans. Sum sveitarfélög nota stöðluð eyðublöð til umsókna en önnur hafa innleitt rafrænt umsóknarferli.

## 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	07.03.2016
1.1	Úreldar tilvísanir fjarlægðar	07.07.2017
1.2	Smávægilegar leiðréttingar	22.11.2017
1.3	Letur stækkað	29.05.2018
1.4	Tilvísanir fjarlægðar	22.10.2018
1.5	Smávægilegar leiðréttingar	03.01.2019
1.6	MVS breytt í HMS og tilvísun fjarlægð	04.02.2020
1.7	Yfirlit yfir breytingar. Tilfærsla á texta í kafla 1	15.12.2020
1.8	Leiðrétt tilvísun í skilgreiningu á mannvirki	12.04.2021
1.9	Texta breytt í samræmi við ákvæði um flokkun mannvirkja	12.07.2022