

Sett með stoð í 2.3.6. gr. byggingarreglugerðar, nr. 112/2012, sbr. 1. mgr. 9. gr. laga um mannvirki, nr. 160/2010.

Tilkynningarskyld mannvirkjagerð undanþegin byggingarheimild og -leyfi

Í grein 2.3.6 í byggingarreglugerð segir:

„Eftirfarandi mannvirkjagerð er undanþegin byggingarheimild og -leyfi en skal tilkynnt leyfisveitanda. Hún skal vera í samræmi við deiliskipulag og önnur ákvæði reglugerðar þessarar eins og við á hverju sinni.

- a. Nýklæðning þegar byggðra mannvirkja.
- b. Tjaldhýsi sem nota skal í atvinnustarfsemi.
- c. Stöðuhýsi sem skulu standa lengur en 4 mánuði.
- d. Heitir og kaldir pottar eða laugar í gördum við íbúðarhús og frístundahús.
- e. Lítilsháttar breyting á burðarvirki sem nemur minna en 5% af hjúpleti burðarhluta, þó aldrei meira en 5 m².
- f. Lítilsháttar breyting á brunahólfun sem nemur minna en 5% af hjúpleti brunahólfandi hluta, þó aldrei meira en 5 m².
- g. Breytingar á lögnum.

Byggingarfulltrúi staðfestir móttöku tilkynningar, að mannvirkjagerð falli undir 1. mgr. og að hún samræmist skipulagi. Með tilkynningum skulu fylgja aðaluppdrættir og greinargerð löggilds hönnuðar. Sé tilkynnt um breytingar á þegar byggðu mannvirki, þar sem aðaluppdrættir eru til staðar, þarf ekki að skila aðaluppdráttum í heild heldur aðeins þeim hluta aðaluppdráttanna sem sýna breytingarnar.

Ekki er heimilt að hefja mannvirkjagerð án staðfestingar leyfisveitanda. Hafi byggingarfulltrúi þó ekki gert athugasemdir við tilkynnta framkvæmd innan þriggja vikna frá móttöku tilkynningar telst hún staðfest og er þá heimilt að hefja framkvæmdir.

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

1 Tilkynningaskyldar framkvæmdir

Í 2.3. kafla byggingarreglugerðar (brgl.) er fjallað um hvenær sækja þarf um byggingarheimild eða -leyfi, hvenær þarf að tilkynna byggingarfulltrúa um fyrirhugaða mannvirkjagerð eða breytingar og í hvaða tilvikum þess gerist ekki þörf.

Almennt þarf að sækja um leyfi 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.

Ýmsar minniháttar framkvæmdir sem tilgreindar eru í 2.3.5. gr. brgl. eru þó undanþegnar tilkynningarskyldu, byggingarheimild og -leyfi.

Sumar framkvæmdir sem undanþegnar eru byggingarleyfi þarf að tilkynna til leyfisveitanda og má þá ekki hefja framkvæmdir fyrr en borist hefur tilkynning frá leyfisveitanda um að framkvæmdin sé í samræmi við skipulagsáætlanir og innan þeirra marka sem tilgreind eru í 2.3.6. gr. brgl. Hafi leyfisveitandi ekki gert athugasemd innan þriggja vikna frá móttöku tilkynningar, telst hún staðfest og er þá heimilt að hefja framkvæmdir.

Það er fortakslaust skilyrði að mannvirkjagerðin sé í samræmi við deiliskipulag. Framkvæmdin þarf því að vera í samræmi við skilmála deiliskipulags um stærðir, staðsetningu og notkun húsa sem og um yfirbragð byggðar, um útfærslu og hönnun bygginga og efnisnotkun. Á svæðum þar sem deiliskipulag er ekki til staðar er hægt að fara í grenndarkynningu samkvæmt 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Þá er það skilyrði að framkvæmdin samræmist ákvæði mannvirkjalaga og brgl. sem eiga við hverju sinni. Eigandi mannvirkis ber ábyrgð á því að þessum skilyrðum sé fullnægt.

Eigandi ber jafnframt ábyrgð á því að aflað sé samþykkis nágranna eða meðeigenda, sé þess krafist. Gæta þarf að takmörkunum sem geta leitt af reglum nábýlisréttar og fjöleignarhúsalaga nr. 26/1994. Eigandi ber ábyrgð á því að sækja um leyfi eða fá umsögn Minjastofnunar Íslands vegna breytinga á 100 ára gömlum húsum, húsum sem byggð eru 1925 eða fyrr og friðlýstum húsum. Á þetta til að mynda við um útskipti glugga ef það felur í sér breytingu á útliti eða efni gluggans og uppsetningu svala. Frekari upplýsingar má nálgast hjá Minjastofnun og á heimasíðu stofnunarinnar www.minjastofnun.is.

Tilkynningarskyldar framkvæmdir skilgreinast utan umfangsflokkunar skv. 1.3.2. gr. brgl.

Eftirfarandi framkvæmdir eru tilkynningaskyldar og eru heimilar án byggingarheimildar eða -leyfis séu þær í samræmi við deiliskipulag:

a Nýklæðning þegar byggðra mannvirkja.

Viðhald utanhúss telst til minniháttar framkvæmda samkvæmt 2.3.5. gr. brgl. og þarf ekki að tilkynna um slíkt viðhald. Nýklæðning þegar byggðra mannvirkja er aftur á móti tilkynningarskyld en vakin er athygli á að slík breyting þarf að rúmast innan samþykks deiliskipulags skv. 2.3.4. gr. brgl. Liggi ekki fyrir samþykkt deiliskipulag skal

leita samþykkis hlutaðeigandi skipulagsnefndar. Þar er einnig kveðið á um að hús sem njóti friðunar, eru byggð fyrir 1925, eða njóta verndar götumyndar sé ekki heimilt að breyta á grundvelli þess ákvæðis.

b Tjaldhýsi sem nota skal í atvinnustarfsemi.

Um er að ræða tjaldhýsi úr léttum byggingarefnum sem ekki eru tengd lagna- eða veitukerfum. Rétt er að áréttta að mannvirki skulu ávallt gerð úr haldgóðum byggingarefnum, þola íslenskt veðurfar og þá áraun sem ætla má að þau verði fyrir. Tjaldhýsi þurfa að uppfylla kröfur um fjarlægðarmörk skv. 9.7.5. gr, þ. á. m. vegna brunaálags innan tjaldhýsis, og aðrar viðeigandi greinar 9. hluta brgl. um brunavarnir. Séu ekki til gögn um að tjaldhýsi hafi verið prófað samkvæmt stöðlum um byggingarefni m.t.t. eldvarna skal óska eftir staðfestingar HMS um brunaeiginleika. Hugtakið atvinnurekstur er í þessu samhengi víðtækt. Til skýringar má nefna að atvinnustarfsemi nái til hvers konar reksturs. Rekstur er hvers konar skipulögð aðgerð eða framkvæmd, svo sem framleiðsla, verslun og þjónusta án tillits til þess hver rekur starfsemina eða hvert ávinningur af starfseminni fer.

c Stöðuhýsi sem skulu standa lengur en 4 mánuði.

Um er að ræða tímabundnar og lausar byggingar sem ekki eru tengdar lagna- eða veitukerfum og ætlaðar eru til svefns eða daglegrar dvalar manna lengur en fjóra mánuði á sama stað. Sem dæmi um stöðuhýsi má nefna húsvagna (hjólhýsi og húsbíla) og tjaldhýsi úr léttum byggingarefnum. Séu stöðuhýsi tengd við lagna- eða veitukerfi verða þau byggingarheimildarskyld. Stöðuhýsi þurfa að uppfylla kröfur um fjarlægðarmörk skv. 9.7.5. gr. og aðrar viðeigandi greinar 9. hluta brgl. um brunavarnir.

d Heitir og kaldir pottar eða laugar í gördum við íbúðarhús og frístundahús.

Undir þetta ákvæði fellur öll smíði og frágangur heitra og kaldra potta og lauga við íbúðarhús og frístundahús. Þess skal gætt að eiganda er óheimilt að raska lögnum sem liggja um lóð hans nema með skriflegu leyfi viðkomandi veitufyrirtækja eða eftir atvikum annarra eigenda skv. 4.11.2. gr. brgl. Lagnakerfi geta einnig verið á lóðarmörkum og skal gæta sérstaklega að því.

Gæta skal að ákvæði 12.10.4 gr. um varnir gegn drukknun. Pottar skulu búnir öryggisbúnaði til varnar að fólk geti fallið í þá, setlaugar búnar læsalegu loki sem hylja þær þegar þær eru ekki í notkun og laugar skulu girtar til varnar þess að börn komist að þeim. Barmur setlaugar skal vera a.m.k. 0,40 m yfir göngusvæði umhverfis hana. Afrennsli skal varið þannig að ekki skapist hætta á slysum og gætt skal að hálkuvörn við gerð og frágang baðaðstöðu.

e Lítilsháttar breyting á burðarvirki sem nemur minna en 5% af hjúpflati burðarhluta, þó aldrei meira en 5 m².

Burðarþolshönnuður þarf að rökstyðja með útreikningum að breytingar sem nema minna en 5% af hjúpflati burðarhluta mannvirkis t.d. burðarveggjar, gólfa eða

útveggjar eða allt að 5m², uppfylli kröfur byggingarreglugerðar um öryggi, hollustuhætti og aðgengi.

f Lítilsháttar breyting á brunahólfun sem nemur minna en 5% af hjúpfleti brunahólfandi hluta, þó aldrei meira en 5 m².

Brunahönnuður þarf að rökstyðja með útreikningum að breytingar sem nema minna en 5% af hjúpfleti brunahólfandi byggingarhluta t.d. brunahólfandi veggur, hæðarskil önnur brunahólfun eða allt að 5m² af yfirborðsfleti brunahluta, uppfylli kröfur byggingarreglugerðar um brunaöryggi, hollustuhætti og aðgengi.

g Breytingar á lögnum.

Undir þetta ákvæði falla allar breytingar á lögnum innan- sem utanhúss. Þó skal gæta þess að eiganda er óheimilt að raska lögnum sem liggja um lóð hans nema með skriflegu leyfi viðkomandi veitufyrirtækja eða eftir atvikum annarra eigenda skv.

4.11.2. gr. brgl. Lagnakerfi geta einnig verið á lóðarmörkum og skal gæta sérstaklega að því.

Leiki vafi á því hvort mannvirki er háð byggingarleyfi skal leita niðurstöðu úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, samkvæmt 4. mgr. 9. gr., sbr. 59. gr. laga um mannvirki. Niðurstaða nefndarinnar skal liggja fyrir innan eins mánaðar frá því að slíkt erindi berst.

Staðfesting leyfisveitanda um að framkvæmd sé innan marka 2.3.6. gr. og í samræmi við skipulag er kæránleg til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, samanber 59. gr. laga um mannvirki.

2 Gögn sem fylgja skulu tilkynningu

Með tilkynningu til leyfisveitanda samkvæmt 2.3.6. gr. skulu fylgja aðaluppdrættir ásamt greinargerð löggilds hönnuðar á viðkomandi sérsviði. Hönnunargögn skulu vera í samræmi við kröfur 4.2.- 4.5. kafla byggingarreglugerðar. Ef um er að ræða breytingu á þegar byggðu mannvirki þar sem aðaluppdrættir eru til staðar, þarf einungis að afhenda hönnunargögn sem snúa að breytingunni sjálfri.

Á aðaluppdráttum skal umfang og eðli framkvæmdar koma fram með skýrum hætti. Í greinargerð hönnuðar skal sýna fram á að breytingin sé innan þeirra marka sem tilgreind eru í 2.3.6. gr. sem og rökstuðningur fyrir því að breytingin uppfylli kröfur byggingarreglugerðar og samræmist skipulagsáætlunum. Ef framkvæmdin uppfyllir ekki skilyrði 2.3.6. gr., t.d. um stærðarmörk eða aðra skilmála skipulags, þarf að sækja um byggingarheimild eða -leyfi fyrir henni. Ef ekki fylgja tilkynningu fullnægjandi gögn eða þau eru ekki undirrituð af löggiltum hönnuði er eiganda tilkynnt um það og gefinn kostur

á að bæta úr. Sé það ekki gert getur leyfisveitandi krafist þess að sótt verði um byggingarleyfi fyrir framkvæmdinni.

Ef mannvirki er 100 ára eða eldra, byggt 1925 eða fyrr eða friðlýst þarf leyfi eða umsögn Minjastofnunar að fylgja tilkynningu.

3 Málsmeðferð leyfisveitanda

Tilkynning um fyrirhugaða framkvæmd skv. 2.3.6. gr. skal berast til leyfisveitanda með skriflegum hætti, sum sveitarfélög notast við eyðublöð og önnur við rafrænar umsóknir. Uppfylli slík tilkynning ekki formaskilyrði, þ.e. ef grunnupplýsingum er verulega ábótavant, t.d. um hvaða eiganda eða lóð/mannvirki ræðir, eða ef ekki fylgja tilskilin gögn, telst tilkynning almennt ekki fullbúin þrátt fyrir að vera móttækin og skráð í málakerfi viðkomandi stjórnvalds. Sé þannig ástatt skal leyfisveitandi upplýsa eiganda svo fljótt sem verða má, og innan þriggja vikna, um að tilkynningin uppfylli ekki formaskilyrði og gefa honum færi á að bæta úr því.

Sé tilkynning fullbúin og viðeigandi gögn hafa verið lög fram kannar leyfisveitandi hvort viðkomandi framkvæmd samræmist skipulagsáætlunum og hvort hún sé innan þeirra marka sem tilgreind eru í 2.3.6. gr. brgl. Leyfisveitandi getur þurft að leita umsagnar skipulagsfulltrúa sveitarfélags ef vafi leikur á því hvort framkvæmd samræmist skipulagsáætlunum sveitarfélagsins, sbr. 5. mgr. 2.4.2. gr. byggingarreglugerðar. Ef mannvirki er 100 ára eða eldra, byggt árið 1925 eða fyrr eða friðlýst skal leyfisveitandi tryggja að umsagnar eða leyfis Minjastofnunar hafi verið aflað vegna tilkynntra breytinga. Með tilkynningum eiga að fylgja aðaluppdrættir og greinargerð löggilds hönnuðar. Varðandi breytingar á þegar byggðu mannvirki, þar sem aðaluppdrættir eru til staðar, þarf ekki að skila aðaluppdráttum í heild sinni, heldur aðeins þeim hluta sem sýna breytingarnar. Að uppfylltum þessum formkröfum 2.3.6. gr. brgl. staðfestir leyfisveitandi móttöku tilkynningar og heimilar með því að framkvæmdir verði hafnar.

Óheimilt er að hefja tilkynningaskylda framkvæmd án staðfestingar leyfisveitanda. Hafi leyfisveitandi þó ekki gert athugasemdir við tilkynnta framkvæmd innan þriggja vikna frá móttöku tilkynningar telst tilkynning staðfest og er þá heimilt að hefja framkvæmdir. Móttaka tilkynningar telst vera sá tími þegar formkröfur 2.3.6. brgl. hafa verið uppfylltar. Telji leyfisveitandi gögn ófullnægjandi ber honum að leiðbeina eiganda um það og veita honum færi á að leggja fram gögn.

Tilkynning veitir aldrei heimild til að hefja framkvæmdir ef um leyfisskylda framkvæmd er að ræða.

Verði leyfisveitandi þess var að framkvæmd er ekki í samræmi við þau gögn sem fylgdu tilkynningu er honum heimilt að grípa til viðeigandi úrræða skv. lögum um mannvirki og byggingarreglugerð.

Ef mannvirkjagerð er í bága við deiliskipulag er leyfisveitanda heimilt að stöðva framkvæmdir eða notkun tafarlaust og fyrirskipa lokun mannvirkis skv. 2. mgr. 55. gr. laga um mannvirki nr. 160/2020.

Ef leyfisveitandi telur ásigkomulagi, frágangi, umhverfi eða viðhaldi mannvirkis eða lóðar ábótavant, af því stafi hætta eða það teljist skaðlegt heilsu eða ef ekki er gengið frá því samkvæmt lögum og reglum, skal leyfisveitandi upplýsa eiganda og óska eftir að bætt verði úr því. Verði ekki brugðist við því er honum heimilt að beita dagsektum eða láta vinna verkið á kostnað eiganda skv. 56. gr. laga um mannvirki.

4 Skyldur eiganda mannvirkis

Eigandi sem hyggst ráðast í framkvæmd sem fellur undir 2.3.6. gr. þarf að ráða sér lög-giltan hönnuð með samþykkt og virkt gæðastjórnunarkerfi til að vinna þau gögn sem krafist er vegna tilkynningarinnar, sjá 4.1.1. gr. Um ábyrgð og hlutverk hönnuða. Eigandi ber síðan ábyrgð á því að við hönnun, byggingu og rekstur mannvirkisins sé farið að kröfum laga um mannvirki, laga um byggingarvörur, byggingarreglugerðar og annarra laga sem við geta átt. Gæta þarf þess að framkvæmdin sé innan þeirra marka sem skilgreind eru í 2.3.6. gr. Ekki er gerð krafa um byggingarstjóra fyrir verkið eða að iðnmeistarar staðfesti ábyrgð sína gagnvart byggingaryfirvöldum. Framkvæmdir eru á ábyrgð eiganda sem þarf að gæta þess að ráða fagmenn til verksins og tryggja að fylgt sé kröfum laga og reglugerða og þeim hönnunargögnum sem afhent voru byggingaryfirvöldum vegna tilkynningar. Eigandi ber ábyrgð á að ráða fagaðila til verks eða hluta verks sé þess krafist samkvæmt lögum um handiðnað nr. 42/1978, s.s. vegna lagningu nýrra raf- og vatnslagna. Rafverktaka er skylt að tilkynna verk sem felur í sér lagningu raflagna í rafmagnsöryggisgátt og einnig skal tilkynna um nýjar vatnslagnir eða lagnaleiðir til eiganda viðkomandi veitukerfis. Engar áfangaúttektir fara fram á byggingartíma og hvorki er gerð öryggis- né lokaúttekt.

Eigandi ber ábyrgð á að ekki skapist hætta fyrir fólk og eignir vegna mannvirkisins. Hann skal einnig gæta þess að fyrirhugaðar framkvæmdir séu í samræmi við gildandi skipulagsáætlanir. Hann ber ábyrgð á að ekki sé gengið á rétt nágretta og að virt séu ákvæði laga um fjöleignarhús.

Þá skal einnig gæta að lögum um menningarminjar, en samkvæmt þeim eru öll mannvirki sem eru 100 ára eða eldri eru friðuð og afla þarf leyfis Minjastofnunar Íslands til að breyta þeim. Mannvirki sem byggð voru 1925 eða fyrr má ekki breyta nema álit Minjastofnunar

liggi fyrir. Þá er óheimilt að gera breytingar á friðlýstu mannvirki án vitundar Minjastofnunar Íslands. Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks, t.d. undir yfirborði jarðar, skal stöðva framkvæmdir án tafar og hafa samband við Minjastofnun Íslands. Vakin er athygli á því að sé fyrirhugað að raska vistkerfum eða jarðminjum sem falla undir 61. gr. laga um náttúruvernd eða skráðar eru á C-hluta náttúruminjaskrár sbr. 37. sbr. sömu laga skal afla framkvæmdaleyfis áður en verk er hafið.

Tilvísanir

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

Yfirlit yfir breytingar sem gerðar hafa verið á leiðbeiningunni:

Útgáfa	Lýsing á breytingu:	Dags.
1.0	Á ekki við	10.07.2016
1.1	Letur stækkað og lagfært	29.05.2018
1.2	MVS breytt í HMS og tilvísun fjarlægð	04.02.2020
1.3	Yfirlit yfir breytingar. Breyt. á texta í kafla 1 og 2	15.12.2020
1.4	Texti lagfærður og leiðréttur	27.04.2021
1.5	Texta breytt í samræmi við ákvæði um flokkun mannvirkja	01.09.2022