LEIÐBEININGAR FYRIR HÚSBYGGJENDUR Á AKUREYRI

1 ..... YFIRSTJÓRN SKIPULAGS- OG BYGGINGAMÁLA 5
2 ..... HVAÐ ER BYGGINGARREGLUGERÐ? 6
3 ..... SKIPULAGS- OG BYGGINGASKILMÁLAR 7
4 ..... STARFSSVIÐ UMHVERFISRÁÐS 8
5 ..... STARFSSVIÐ SKIPULAGS- OG BYGGINGAFULLTRÚA 9
6 ..... STARFSSVIÐ UMHVERFISDEILDAR 10
7 ..... AÐ SÆKJA UM BYGGINGARLÓÐ 10
8 ..... LEYFISSKYLDAR BYGGINGAFRAMKVÆMDIR 11
8.1 ..... HÚSVERND OG HÚSFRIÐUN 11
8.2 ..... BREYTINGAR Á GLUGGUM 12
8.3 ..... SÓLSTOFUR OG GARÐSTOFUR 13
8.4 ..... SVALASKÝLI 13
8.5 ..... KLÆÐNING HÚSA AÐ UTAN 14
8.6 ..... BREYTINGAR OG ENDURNÝJUN 15
8.7 ..... NIÐURRIF HÚSA 16
8.8 ..... MÓTTÖKUSKERMAR OG FJARSKIPTAMÖSTUR 17
9 ..... HÖNNUN MANNVIRKJA 18
9.1 ..... KRÖFUR TIL HÖNNUNAR 19
9.2 ..... HÖNNUNARFUNDIR 19
10 ..... AÐALUPPDRÁTTUR 20
10.1 ..... HVAÐ SKAL SÝNA Á AÐALUPPDRÆTTI? 20
11 ..... SÉRUPPDRÆTTIR 21
12 ..... AÐ SÆKJA UM BYGGINGARLEYFI EÐA HEIMILD TIL BYRJUNARFRAMKVÆMDA 21
13 ..... GRENNDARKYNNING 22
14 ..... MAT Á BYGGINGARLEYFISUMSÓKN OG ÖÐRUM ERINDUM 23
15 ..... GILDISTÍMI AÐALTEIKNINGA OG BYGGINGARLEYFIS 23
16 ..... MÁLSKOTSRÉTTUR 24
17 ..... UMSJÓN MEÐ BYGGINGARFRAMKVÆMDUM 26
17.1 ..... SAMNINGUR HÚSBYGGJANDA OG BYGGINGARSTJÓRA 26
17.2 ..... BYGGINGARSTJÓRI 27
17.3 ..... IÐNMEISTARAR 27
17.4 ..... NÝR BYGGINGARSTJÓRI Á BYGGINGARTÍMA MANNVIRKIS 27
17.5 ..... MEISTARASKIPTI Á BYGGINGARTÍMA MANNVIRKIS 27
18 ..... ÁRITUN BYGGINGARSKILMÁLA 28

19 AÐSTAÐA FYRIR STARFSMENN Á VINNUSTAÐ ... 29
20 GREIÐSLA GJALDA, TENGDUM BYGGINGARLEYFI ... 29
21 ÚTGÁFA BYGGINGARLEYFIS OG ÚTMÆLING FYRIR BYGGINGU ... 30
22 UMSÓKN UM HEIMLÖGN ... 30
23 ÝMISLEGT UM LÓÐIR OG NÝTINGU ÞEIRRA ... 31
23.1 LÓÐARLEIGUSAMNINGUR ... 31
23.2 AÐ SKIPTA LÓÐ EÐA HÚSEIGN OG BREYTA LÓÐAMÖRKUM ... 32
23.3 NOTKUN LÓÐA OG HÚSA ... 33
23.4 HÆÐARSETNING LÓÐA ... 34
23.5 AÐKOMA AÐ LÓÐUM OG ÖRYGGISSVÆÐI ... 34
23.6 BÍLASTÆÐI Á LÓÐUM ... 35
23.7 LEIKSVÆÐI BARNA ... 36
23.8 GIRÐINGAR UMHVERFIS LÓÐIR ... 37
23.9 TRÉ OG RUNNAR Á LÓÐUM ... 38
23.10 SETLAUGAR OG SUNDLAUGAR ... 39
23.11 SORPSKÝLI OG SORPGERÐI ... 40
23.12 HEIMLAGNIR Á LÓÐUM ... 41
23.13 ÝMIS MANNVIRKI Á ELDRI LÓÐUM, ÖNNUR EN HÚSBYGGINGAR ... 41
23.14 SKILTI Á HÚSUM OG LÓÐUM ... 41
24 LÖGBOÐNAR ÚTTEKTIR ... 42
24.1 LOKAÚTTEKT EÐA STÖÐUÚTTEKT ... 43
25 BRUNAVARNIR Í BYGGINGUM ... 44
26 ER HÆGT AÐ VÍKJA FRÁ SAMÞYKKTUM TEIKNINGUM Á BYGGINGARTÍMA? ... 44
27 ÖRYGGI Á BYGGINGARVINNUSTÖÐUM ... 45
28 ÖRYGGI OG AÐSTÆÐUR Á VINNUSTÖÐUM ... 46
29 HOLLUSTUHÆTTIR Á VINNUSTÖÐUM ... 46
30 ÞVINGUNARÚRRÆÐI OG VIÐURLÖG ... 46

ÁGÆTI HÚSBYGGJANDI

Þessi bæklingur er gerður fyrir þig sem hefur byggingaráform í huga, hvort heldur er um að ræða nýbyggingu, viðbyggingu við eldra hús eða breytingar á þegar byggðu húsi. Í meginatriðum miðast þessar leiðbeiningar við byggingu íbúðarhúsa, en eiga samt í flestu við um byggingu annarra húsa, s.s. iðnaðar- og þjónustuhúsa. Hér færðu að vita hvernig sótt er um byggingarlóð hjá Akureyrarbæ og síðan byggingarleyfi, þegar lóð er fengin, og einnig hvað þarf að gera svo hefja megi byggingarframkvæmdir. Farið verður almennt yfir feril undirbúnings byggingarframkvæmdar, einkum samskipti byggjandans og umhverfisráðs sem fer með skipulags- og byggingamál í umboði bæjarstjórnar.

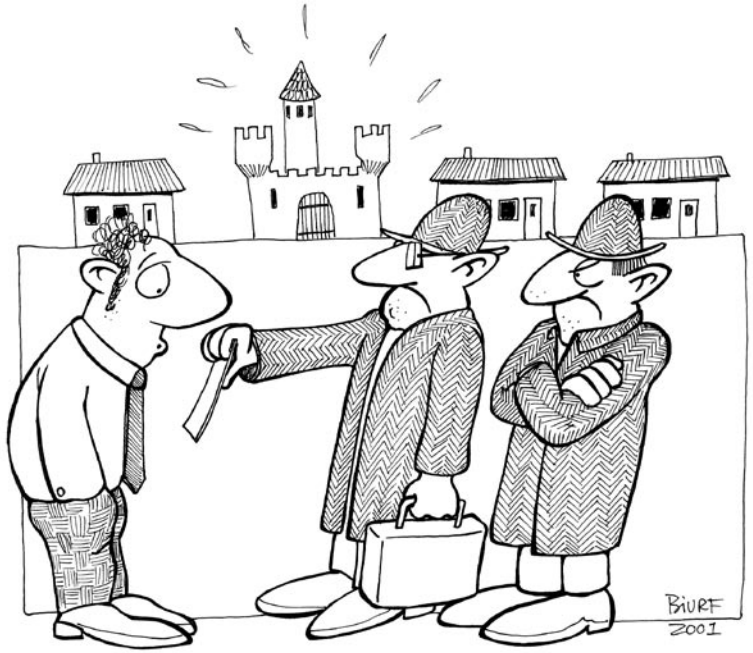
Vonandi getur bæklingurinn orðið þér að gagni til að skilja betur tilgang opinbers byggingareftirlits og jafnframt að leiðbeina þér í stórum dráttum um þá leið sem byggingamál þurfa að fara lögum samkvæmt eða vegna sérstakra samþykkta sem gilda fyrir Akureyrarbæ. Erindi þurfa, eftir eðli þeirra, mislangan tíma til að hljóta afgreiðslu og því erfitt að tilgreina ákveðinn afgreiðslutíma. Því betur sem umsóknir og fylgigögn eru úr garði gerð, því fyrr getur umsækjandi vænst afgreiðslu erindis síns. Ef einhverjar spurningar vakna við lestur þessara leiðbeininga eða frekari skýringa er þörf, skaltu ekki hika við að leita til starfsfólks í þjónustuanddyri eða á umhverfisdeild bæjarins sem ávallt mun reiðubúið að aðstoða þig.

Bjarni Reykjalín,
skipulags- og byggingafulltrúi

1 YFIRSTJÓRN SKIPULAGS- OG BYGGINGAMÁLA

Umhverfisráðherra fer með yfirstjórn skipulags- og byggingamála samkvæmt skipulags- og byggingarlögum. Ráðherra til aðstoðar eru Skipulagsstofnun ríkisins, varðandi skipulags- og byggingamál og Brunamálastofnun, varðandi brunavarnir og brunamál.

SJÁ BYGGINGARREGLUGERÐ 5. GR.



2 HVAÐ ER BYGGINGARREGLUGERÐ?

Byggingarreglugerð er nánari reglur sem settar eru á grundvelli skipulags- og byggingarlaga og laga um bruna-varnir, með heimild í lögum sem Alþingi hefur samþykkt. Skipulags- og byggingarlög og lög um brunavarnir, ásamt reglugerðum byggðum á þeim, gilda um allt land.

Markmið byggingarreglugerðar eru:

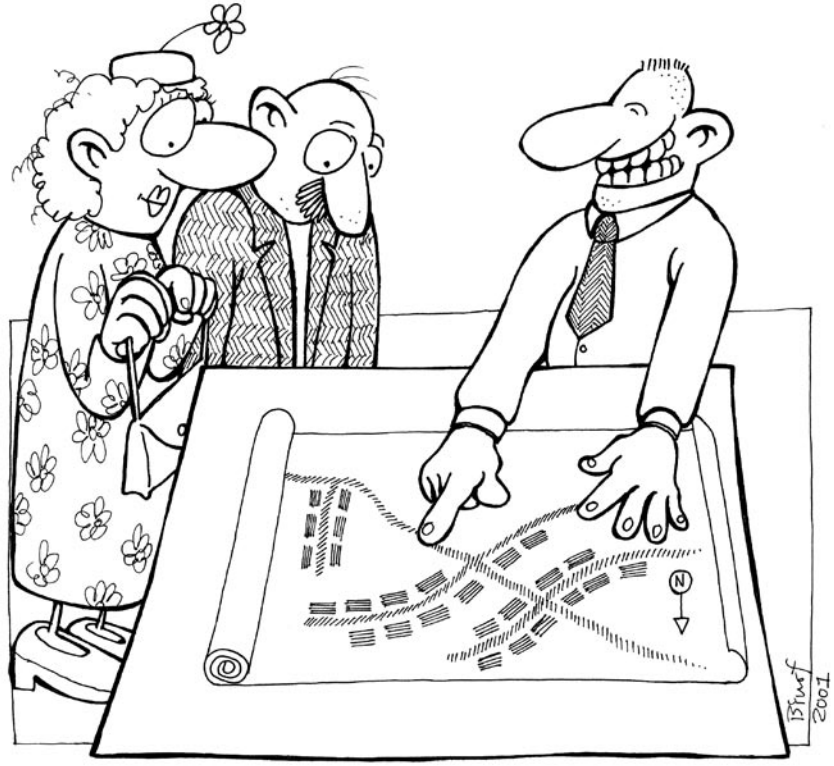
- að tryggja réttaröryggi í meðferð byggingamála þannig að réttur einstaklinga og lögaðila verði ekki fyrir borð borinn, þótt hagur heildarinnar sé hafður að leiðarljósi.
- að tryggja faglegan undirbúning mannvirkjagerðar og virkt eftirlit með því að kröfum um öryggi, endingu, útlit og hagkvæmni bygginga og annarra mannvirkja sé fullnægt.
- að tryggja að byggingaframkvæmdir í landinu séu í samræmi við skipulagsáætlanir.
- að gætt verði heilbrigðis-, umhverfis- og öryggissjónarmiða við byggingu og rekstur mannvirkja.
- að tryggja tæknilegar framfarir og nýjungar í íslenskum byggingariðnaði.

SJÁ BYGGINGARREGLUGERÐ 1. GR.

3 SKIPULAGS- OG BYGGINGASKILMÁLAR

Skipulags- og byggingaskilmálar eru nánari ákvæði deiliskipulags og samþykkta sem umhverfisráð gerir um hvernig byggt skuli á lóð eða skipulagssvæði umfram það sem kveðið er á um í byggingarreglugerð. Kveðið er á um nýtingarhlutfall lóðar, hæð bygginga, þakform, lóðaraðild, tímamörk á skilum uppdrátta og byggingarfrest auk annarra atriða. Lóðarhafi/eigandi framkvæmda þarf að samþykkja byggingaskilmála áður en mælt er fyrir byggingu.

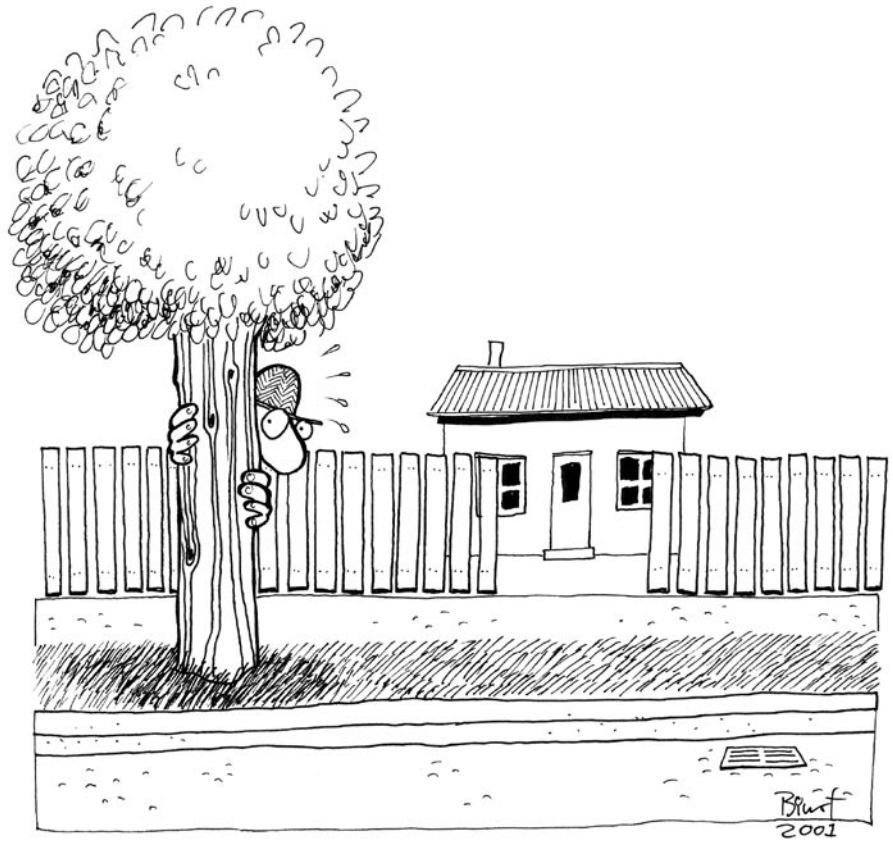
SJÁ SKIPULAGSREGLUGERÐ GR. 5.4



4 STARFSSVIÐ UMHVERFISRÁÐS

Hverju sveitarfélagi ber að sjá til þess að gætt sé ákvæða skipulags- og byggingarlaga. Umhverfisráð fer með skipulags- og byggingamál í umboði bæjarstjórnar, samkvæmt þessum lögum. Það sér um gerð aðalskipulags, svæðisskipulags, deiliskipulags og byggingarskilmála. Það gerir tillögur til bæjarstjórnar um úthlutun bygginga-lóða, nöfn gatna, torga og bæjarhluta, auk annarra verkefna á sviði skipulags- og byggingamála. Umhverfisráð fer einnig með umferðarmál, landupplýsingakerfi Akureyrarbæjar, (LUKA), og Staðardagskrá 21.

SJÁ SKIPULAGS- OG BYGGINGARLÖG



5 STARFSSVIÐ SKIPULAGS- OG BYGGINGAFULLTRÚA

Skipulags- og byggingafulltrúi er deildarstjóri umhverfisdeildar. Hann hefur eftirlit með því að ákvæðum skipulags- og byggingarlaga sé framfylgt. Hann afgreiðir, án staðfestingar umhverfisráðs, mál er falla undir skipulags- og byggingarlög og skilgreind eru sem verkefni umhverfisráðs í lögunum.

SJÁ SAMÞYKKT UM AFGREIÐSLU BYGGINGAFULLTRÚA AKUREYRAR SKV. SKIPULAGS- OG BYGGINGARLÖGUM
SJÁ VINNUREGLUR UM LÓÐAÚTHLUTUN

6 STARFSSVIÐ UMHVERFISDEILDAR

Umhverfisdeild hefur á hendi daglega framkvæmd allra skipulags- og byggingamála í umboði umhverfisráðs. Einnig sér deildin um málaflokka sem bæjarstjórn felur umhverfisráði.

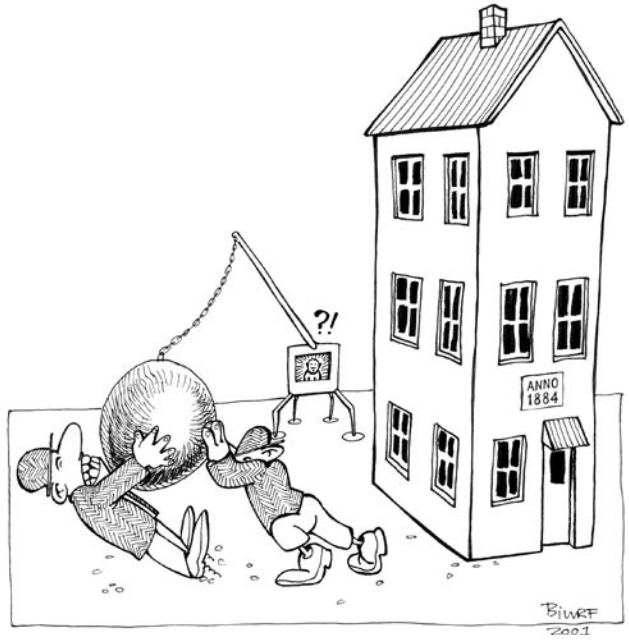
7 AÐ SÆKJA UM BYGGINGARLÓÐ

- Upplýsingar um byggingalóðir, sem í boði eru, eru veittar í þjónustuanddyri, í afgreiðslu umhverfisdeildar og á heimasíðu Akureyrarbæjar (www.akureyri.is).
- Umsóknareyðublöð fyrir lóðaumsóknir fást á sömu stöðum og þangað ber að skila umsóknum.
- Allar byggingalóðir eru leigulóðir, sem Akureyrarbær leigir ótímabundið.
- Akureyrarbær auglýsir þær byggingalóðir sem eru lausar til umsóknar hverju sinni í fjölmiðlum, í þjónustuanddyri og í afgreiðslu umhverfisdeildar.
- Umhverfisráð og umhverfisdeild fjalla um lóðaumsóknir og úthluta lóðum samkvæmt vinnureglum sem bæjarstjórn hefur samþykkt. Vinnureglurnar fást í þjónustuanddyri, í afgreiðslu umhverfisdeildar og á heimasíðu Akureyrarbæjar.
- Bæjarstjórn er skylt að sjá um að götur, rafmagn, vatn og holræsi séu fyrir hendi eftir því sem þörf krefur, þegar byggingarleyfi er gefið út fyrir nýbyggingu, nema sérstakur fyrirvari hafi verið gerður um það í auglýsingu lóðanna eða við úthlutun þeirra.
- Tilkynningar um afgreiðslu lóðaumsókna eru sendar umsækjanda skriflega.
- Umsækjandi, sem fær veitta lóð, skal staðfesta lóðarveitinguna með því að greiða staðfestingargjald í fjárreiðudeild í þjónustuanddyri, innan þess frests sem settur er við lóðarveitinguna,að öðrum kosti fellur lóðarveitingin úr gildi.

SJÁ BYGGINGARREGLUGERÐ GR. 13.4 OG SÉRBLAÐ UM GJÖLD
SJÁ VINNUREGLUR UM LÓÐAÚTHLUTUN

8 LEYFISSKYLDAR BYGGINGAFRAMKVÆMDIR

Allar húsbyggingar, viðbyggingar hverskonar, bif-reiðageymslur og skýli, breytingar á byggingum og burðarhlutum þeirra, innanhúss eða utan, s.s. breytingar á gluggum, klæðning húsa að utan, sól-stofur, svalaskýli, garðhús, setlaugar, sundlaugar og gerð bifreiðastæða eru m.a. leyfisskyldar fram-kvæmdir. Meginreglan er því sú, að óheimilt er að hefja framkvæmdir nema sveitarstjórn hafi gefið út leyfi fyrir þeim.



SJÁ BYGGINGARREGLUGERÐ 11. OG 12. GR.

8.1 Húsvernd og húsfriðun

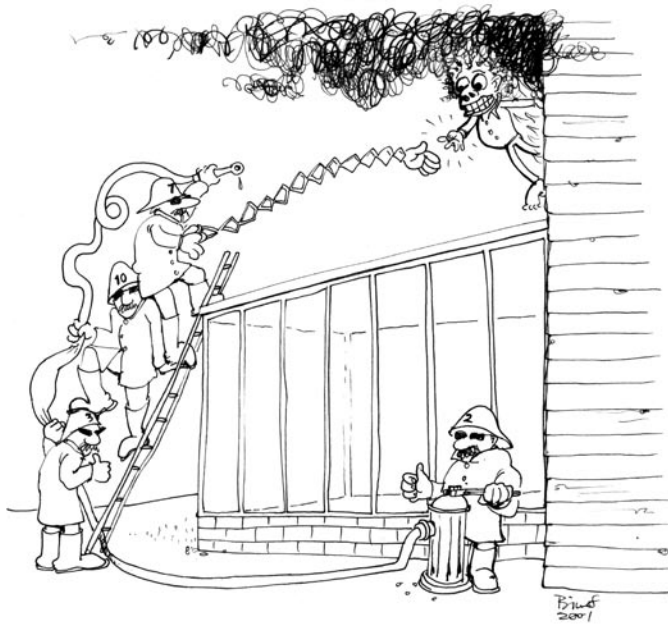
Öll hús, sem reist eru fyrir 1850 eru friðuð, svo og allar kirkjur reistar fyrir 1918. Skylt er eigendum húsa, sem reist eru fyrir 1918, að tilkynna minjavörðum og Húsafriðunarnefnd ríkisins með góðum fyrirvara ef þeir hyggjast breyta húsi sínu, flytja það eða rífa. Húsafriðunarnefnd skal innan þriggja vikna tilkynna viðkomandi aðilum hvort hún telur ástæðu til friðunar.

SJÁ ÞJÓÐMINJALÖG NR. 88/1989 MEÐ SÍÐARI BREYTINGUM

8.2 Breytingar á gluggum

Breytingar á gluggum eru háðar samþykki skipulags- og byggingafulltrúa. Við endurnýjun glugga skal leitast við að þeir verði sem næst upprunalegri gerð, þó er ávallt áríðandi að athuga hvort hægt sé að koma fyrir björgunaropum í þeim, án þess að heildarsvipur raskist. Björgunarop eru dyr, gluggar og hlerar sem nota má við flótta úr eldsvoða. Sumar gerðir eldri glugga henta ágætlega sem björgunarop þó stundum skorti eitthvað á að breidd opa standist ákvæði reglugerða. Í slíkum tilfellum er rétt að sækja um undanþágu frá þeim ákvæðum.

SJÁ BYGGINGARREGLUGERÐ 79. GR. OG 159. GR.



8.3 Sólstofur og garðstofur

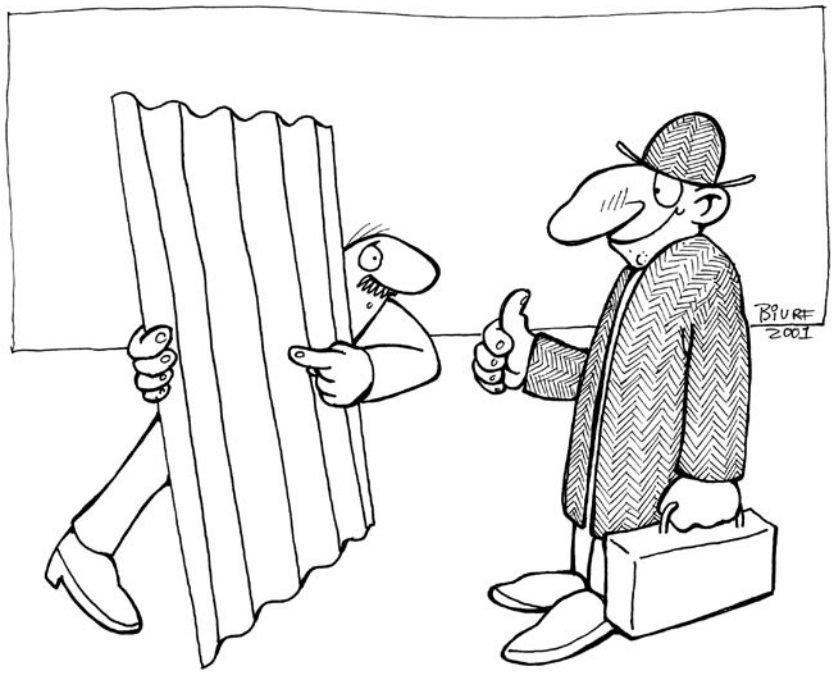
Í þessum leiðbeiningum er sólstofa/garðstofa talin vera útbygging úr húsi, með stórum gluggaflötum úr gleri eða plasti. Ekki eru gerðar ákveðnar kröfur um hlutfall glers/plasts á móti lokuðum flötum veggja og þaks. Sólstofa skal vera sérstakt rými, annars flokkast hún sem viðbygging og gilda þá um hana sömu kröfur byggingarreglugerðar og um það hús sem byggt er við. Ef hætta er á hruni á þak sólstofu frá hærra liggjandi byggingarhluta, skal velja byggingarefni sem stenst þá áraun. Ef gler er notað í þakfleti skal ávallt nota öryggisgler. Plastefni sem samþykkt er af Brunamálastofnun má nota sem þakklæðningu.

SJÁ BYGGINGARREGLUGERÐ GR. 102
SJÁ LÖG UM FJÖLEIGNARHÚS NR 26/1994 ÁSAMT SÍÐARI BREYTINGUM
SJÁ LEIÐBEININGABLÖÐUNG 01 FRÁ UMHVERFISDEILD UM SÓLSTOFUR / GARÐSTOFUR OG SVALASKÝLI

8.4 Svalaskýli

Svalaskýli er opnanlegir skjólveggir umhverfis svalir. Við gerð svalaskýla á fjölbýlishús gilda m.a. lög um fjöleignarhús og ákvæði um brunavarnir. Opnanlegir gluggar skulu vera rennigluggar eða hliðarhengdir gluggar. Lágmarksstærð ops er 2 fermetrar og minnsta kantmál 1,0 m. Hæð upp í neðri brún ops skal uppfylla ákvæði um hæð handriða á veggsvölum. Opnanlegu fögin skulu ekki vera lykilæst. Nota má hespur, rennilokur eða sambærilegar lokanir sem notaðar eru á önnur björgunarop. Handföng skulu vera þannig að lögun og stærð að gott tak náist á þeim, t.d. fyrir aldraða og fólk með skerta hreyfiorku.

SJÁ BYGGINGARREGLUGERÐ GR. 102
SJÁ LÖG UM FJÖLEIGNARHÚS NR 26/1994 ÁSAMT SÍÐARI BREYTINGUM
SJÁ LEIÐBEININGABLÖÐUNG 01 FRÁ UMHVERFISDEILD UM SÓLSTOFUR / GARÐSTOFUR OG SVALASKÝLI



8.5 Klæðning húsa að utan

Þegar klæða skal hús að utan skal sækja um það til skipulags- og byggingafulltrúa og gera þá glögga grein fyrir gerð klæðningar og hugsanlegri viðbótareinangrun.

SJÁ BYGGINGARREGLUGERÐ 11. OG 134. GR.

8.6 Breytingar og endurnýjun

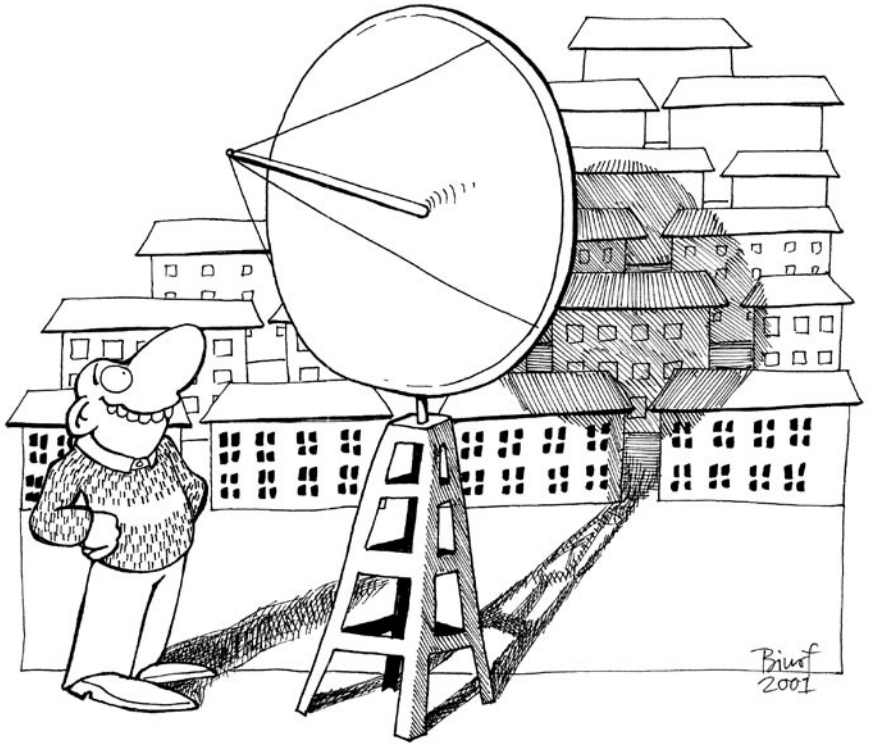
Breyting eða endurnýjun húss eða húshluta, s.s. á burðarvirki þess, formi eða svipmóti, er háð samþykki skipulags- og byggingafulltrúa.

SJÁ BYGGINGARREGLUGERÐ 11. GR.

8.7 Niðurrif húsa

Ávallt skal sækja um leyfi til að rífa hús, óháð aldri þess.

SJÁ BYGGINGARREGLUGERÐ 11. GR.OG ÞJÓÐMINJALÖG NR. 88/1989 MEÐ SÍÐARI BREYTINGUM



8.8 Móttökuskermar og fjarskiptamöstur

Sækja skal um leyfi til að setja upp móttökuskerma og fjarskiptamöstur.

9 HÖNNUN MANNVIRKJA

Til að gera uppdrætti að mannvirki/húsbyggingu skal leitað til löggilts hönnuðar sem hefur starfsábyrgðartryggingu í gildi.

SJÁ BYGGINGARREGLUGERÐ 25. OG 26. GREIN

9.1 Kröfur til hönnunar

Meta skal útlitshönnun bygginga hvað varðar form, hlutföll, efni og næsta umhverfi. Innra fyrirkomulag skal þannig hannað og frágengið að það henti almennt séð vel til þeirra nota sem því er ætlað og sé vandað og hagkvæmt m.t.t. öryggis, heilbrigðis, aðgengis og afnota allra svo og til reksturs og viðhalds. Þess skal gætt að hús falli vel að landi og hafi eðlileg tengsl við útivistarsvæði á lóð og staðsetning vistarvera taki mið af birtu og útsýni. Binda má byggingaleyfi skilyrðum varðandi frágang og litaval utanhúss.

SJÁ BYGGINGARREGLUGERÐ 7. GR.

9.2 Hönnunarfundir

Þegar um er að ræða hönnun stærri mannvirkja stendur eiganda framkvæmda og hönnuðum til boða að halda svonefnda hönnunarfundi með starfsfólki umhverfisdeildar, þar sem farið er yfir byggingaráform, s.s. um gerð byggingar, starfsemi sem þar á að vera og hvaða öryggiskröfur eru gerðar til byggingarinnar. Það starfsfólk umhverfisdeildar, eldvarnareftirlits, Norðurorku og aðrir, sem að málinu þurfa að koma, sitja fundinn. Æskilegt er að þessir fundir séu haldnir áður en hönnun hefst að nokkru marki og síðan eftir ástæðum á hönnunarferlinum. Niðurstöður hvers fundar eru skráðar. Á þennan hátt má koma í veg fyrir óþarfa tafir á veitingu byggingarleyfis sem geta orðið vegna ófullnægjandi lausna á aðalteikningu eða að fylgigögn vanti.

10 AÐALUPPDRÁTTUR

Aðaluppdráttur er heildaruppdráttur að mannvirki í mælikvarða 1:100 ásamt afstöðumynd í mælikvarða 1:500. Aðaluppdráttur er viðamesti hluti umsóknar um byggingarleyfi og á honum byggist afgreiðsla skipulags- og byggingafulltrúa að verulegu leyti. Það er því mjög áríðandi að hann sé vel gerður og sýnt sé á skýran hátt fram á að ákvæðum reglugerða og byggingaskilmála sé fylgt.

SJÁ BYGGINGARREGLUGERÐ 16., 17.,18. GR.

10.1 Hvað skal sýna á aðaluppdrætti?

Aðaluppdráttur að húsi skal sýna grunnflöt kjallara, allra hæða þess og milliflata, mismunandi sneiðar húss og lóðar og allar útlitshliðar þar sem hæðarlega lóðar kemur fram. Á grunnmyndum og útlitsmyndum skal sýna björgunarop, flóttaleiðir, reykskynjara og tengistaði fyrir kalt og heitt vatn ásamt rafmagnsinntaki og staðsetningu aðaltöflu. Sýna skal öll mannvirki á lóð, m.a. bílgeymslur, sólstofur, leiksvæði, skjólveggi, sólpalla, stoðveggi, setlaugar, sorpgeymslur/sorpskýli og garðhús. Stutt byggingarlýsing skal vera á aðaluppdrætti. Á afstöðumynd skal sýna götur, nærliggjandi lóðir og byggingar á þeim, ásamt hæðarkótum á lóðamörkum. Þar skal einnig sýna málsetta staðsetningu ídráttarröra fyrir heimlagnir og sverleika þeirra. Ennfremur skal tilgreina nýtingarhlutfall miðað við lóðarstærð. Skráningartafla skal vera hluti hönnunargagna. Í skráningartöflu eru skráðar stærðir allra rýma byggingar, eignatengingar, eignahlutföll og aðrar lykilupplýsingar. Þessi upptalning er ekki tæmandi.

SJÁ BYGGINGARREGLUGERÐ 18. GR.
SJÁ UPPLÝSINGAR FYRIR VIÐSKIPTAVINI UM TENGINGU VIÐ DREIFIKERFI NORÐURORKU

11 SÉRUPPDRÆTTIR

Á séruppdráttum skal gera grein fyrir hvernig fullnægt er þeim kröfum sem gerðar eru til hönnunar í byggingar-reglugerð, reglum og stöðlum um öryggis- og heilbrigðismál. Þeir skulu sýna málsetningu, frágang einstakra byggingarhluta, tæknibúnað og annað sem nauðsynlegt er til að fullgera byggingu að utan og innan. Aðalhönnuður skal samræma uppdrætti og skulu samþykktir og samræmdir uppdrættir ávallt liggja fyrir hjá skipulags- og byggingafulltrúa. Séruppdrættir eru:

- Byggingaruppdrættir
- Innréttingaruppdrættir
- Lóðauppdrættir
- Burðarvirkisuppdrættir
- Lagnauppdrættir

SJÁ BYGGINGARREGLUGERÐ 19.- 23.GR.

12 AÐ SÆKJA UM BYGGINGARLEYFI EÐA HEIMILD TIL BYRJUNARFRAMKVÆMDA

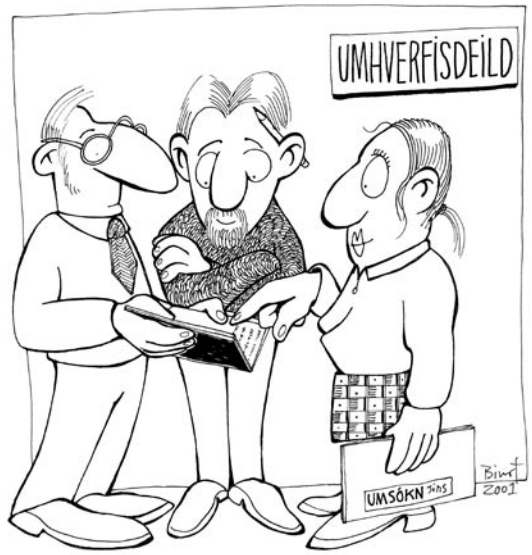
- Skipulags- og byggingafulltrúi afgreiðir án staðfestingar umhverfisráðs mál er falla undir skipulags- og byggingarlög og skilgreind eru sem verkefni byggingarnefnda í lögum, önnur en gerð byggingaskilmála og tillagna um nöfn gatna, torga og bæjarhluta. Mál sem skipulags- og byggingafulltrúi afgreiðir eru lögð fram til kynningar á næsta fundi umhverfisráðs en skulu hljóta afgreiðslu bæjarstjórnar með sama hætti og aðrar bókanir umhverfisráðs
- Umsókn um byggingarleyfi skal skila á sérstöku eyðublaði ásamt fullgerðum aðalteikningum í þremur eintökum eða tillöguteikningum ef byggingaskilmálar kveða á um að teikningar skuli fyrst kynna sem tillöguteikningar. Taka skal sérstaklega fram í umsókn ef farið er fram á undanþágur frá skipulagi eða byggingaskilmálum. Þær beiðnir skal rökstyðja í umsókninni.
- Hægt er að sækja um heimild til byrjunarframkvæmda, s.s.jarðvegsskipta, án þess að byggingarleyfi sé gefið út enda liggi þá fyrir gögn, t.d. tillöguteikningar sem metnar eru fullgildar til frekari hönnunar.
- Umsókn skal vera undirrituð af eiganda eða þeim sem getur skuldbundið lóðarhafa/eiganda framkvæmdar og skal skila henni í afgreiðslu umhverfisdeildar eða þjónustuanddyri ásamt öðrum fylgiskjölum, s.s. samþykki meðeigenda, samþykki Vinnueftirlits ríkisins og Heilbrigðiseftirlits Eyjafjarðar, ef umfjöllun Heilbrigðiseftirlits Eyjafjarðar er nauðsynleg.

SJÁ BYGGINGARREGLUGERÐ 11. OG 12. GR. OG SAMÞYKKT UM AFGREIÐSLU BYGGINGAFULLTRÚA AKUREYRAR SKV. SKIPULAGS- OG BYGGINGARLÖGUM NR.73/1997, MEÐ SÍÐARI BREYTINGUM. SJÁ EINNIG UPPLÝSINGAR FYRIR VIÐSKIPTAVINI UM TENGINGU VIÐ DREIFIKERFI NORÐURORKU

13 GRENNDARKYNNING

Ef sótt er um frávik frá deiliskipulagi eða byggingaskilmálum til umhverfisráðs eða ef umhverfisráð metur það nauðsynlegt við afgreiðslu erindis skal fara fram grenndarkynning. Grenndarkynning felst í því að umhverfisdeild kynnir umbeðna breytingu á deiliskipulagi eða frávik frá byggingaskilmálum bréflega fyrir þeim sem hún telur að hagsmuna eigi að gæta. Ef frávik frá deiliskipulagi er mikið að mati umhverfisráðs, þarf að breyta skipulagi og auglýsa það að nýju samkvæmt skipulags- og byggingarlögum. Niðurstaða grenndarkynningar eða athugasemdir við auglýst breytt skipulag, fer til umfjöllunar í umhverfisráði og fær síðan lögformlega umfjöllun. Umsækjanda er tilkynnt bréflega, þurfi umsókn hans að fara í grenndarkynningu eða ef gera þarf breytingu á skipulagi vegna umsóknarinnar. Umsækjandi greiðir kostnað af grenndarkynningu og breytingu á skipulagi að mati umhverfisráðs.

SJÁ SKIPULAGSREGLUGERÐ 7.2.3.



14 MAT Á BYGGINGARLEYFISUMSÓKN OG ÖÐRUM ERINDUM

Skipulags- og byggingafulltrúi, ásamt öðrum starfsfólki á umhverfisdeild, metur aðaluppdrætti og fylgiskjöl með byggingarleyfisumsókn. Athugað er hvort umsóknin ásamt öllum fylgiskjölum, s.s. uppdráttum, uppfyllir ákvæði byggingarreglugerðar, skipulags- og byggingaskilmála, öryggiskröfur, t.d. um eldvarnir, hollustuhætti og sérstaka byggingaskilmála, þar sem þeir gilda. Ef nauðsynlegt er að koma sjálfvirku vatnsúðakerfi fyrir í byggingu skal húsbyggjandi/hönnuður hafa fengið samþykki Norðurorku fyrir vatnsöflun til kerfisins áður en bygginga-leyfisumsókn er lögð fram. Ef gögn eru fullnægjandi og umsóknin er innan ramma laga, reglugerða og skilmála umhverfisráðs, samþykkir skipulags- og byggingafulltrúi umsóknina. Afgreiðsla erinda er tilkynnt eiganda bréflega svo og þeim sem undirrita umsóknina. Ef gögn reynast ófullnægjandi er umsækjanda og / eða hönnuði gert viðvart um það eða gögn eru endursend með athugasemdum. Sé umsókn synjað skal rökstyðja synjunina í bréfi til umsækjanda og jafnframt skýra frá hvernig hann getur kært afgreiðsluna.

SJÁ BYGGINGARREGLUGERÐ, SKIPULAGSREGLUGERÐ OG BYGGINGASKILMÁLA
SJÁ SAMÞYKKT UM AFGREIÐSLU BYGGINGAFULLTRÚA AKUREYRAR SKV. SKIPULAGS- OG BYGGINGARLÖGUM
SJÁ UPPLÝSINGARFYRIR VIÐSKIPTAVINI UM TENGINGU VIÐ DREIFIKERFI NORÐURORKU

15 GILDISTÍMI AÐALTEIKNINGA OG BYGGINGARLEYFIS

Staðfesting bæjarstjórnar á aðalteikningu fellur úr gildi hafi byggingarleyfi ekki verið gefið út og framkvæmdir hafnar innan 12 mánaða frá staðfestingu, nema skemmri frestur sé gefinn við lóðaveitingu, við samþykkt aðalteikningar eða í byggingarskilmálum. Hafi byggingarframkvæmdir legið niðri í 12 mánuði getur umhverfisráð fellt leyfið úr gildi. Þá fellur leyfið einnig úr gildi hafi tilskilin gjöld ekki verið greidd innan gefins frests.

SJÁ BYGGINGARREGLUGERÐ 13.3 OG 14. GR.

16 MÁLSKOTSRÉTTUR

Telji einhver rétti sínum hallað með afgreiðslu skipulags- og byggingafulltrúa, umhverfisráðs eða bæjarstjórnar, er honum heimilt innan eins mánaðar frá því honum er kunnugt um afgreiðslu bæjarstjórnar, að skjóta málinu til úrskurðarnefndar skipulags- og byggingarmála. Úrskurðir nefndarinnar eru fullnaðarúrskurðir á stjórnsýslustigi sem þýðir að málsaðilar þurfa að höfða mál fyrir dómstólum, sætti þeir sig ekki við niðurstöðu nefndarinnar.

SJÁ BYGGINGARREGLUGERÐ GR.10 OG SKIPULAGSREGLUGERÐ 10.1

ÁÐUR EN BYGGINGARLEYFI ER STAÐFEST EÐA BYRJUNARFRAMKVÆMDIR HEIMILAÐAR, SKAL FRAMKVÆMDARAÐILI HAFA GERT SKIL Á EFTIRTÖLDUM ÞÁTTUM Í AFGREIÐSLU UMHVERFISDEILDAR EÐA Í ÞJÓNUSTUANDDYRI:

17 UMSJÓN MEÐ BYGGINGARFRAMKVÆMDUM

17.1 Samningur húsbyggjanda og byggingarstjóra

Við gerð samnings milli byggingarstjóra og lóðarhafa/byggjanda um byggingarframkvæmd skal höfð hliðsjón af ákvæðum í staðlinum ÍST 30 sem nálgast má hjá lðntæknistofnun Íslands.

SJÁ BYGGINGARREGLUGERÐ 34. GR.

17.2 Byggingarstjóri

Byggingarstjóri er framkvæmdastjóri byggingarframkvæmdar. Við hverja byggingarframkvæmd skal vera einn byggingarstjóri sem skipulags- og byggingafulltrúi hefur samþykkt fyrir framkvæmdina. Byggingarstjóri skal hafa starfsábyrgðartryggingu í gildi og leggja fram staðfestingu á því til umhverfisdeildar, áður en mælt er út fyrir byggingunni.

SJÁ BYGGINGARREGLUGERÐ 31.- 32.- 33. GR.

17.3 Iðnmeistarar

Byggingarstjóri ræður iðnmeistara í upphafi verks með samþykki eiganda eða samþykkir ráðningu þeirra. Samsvarandi gildir um uppsögn iðnmeistara. Áritun byggingarstjóra og iðnmeistara um starfsábyrgð skal skila á sérstöku eyðublaði til umhverfisdeildar áður en mælt er út fyrir byggingu.

SJÁ BYGGINGARREGLUGERÐ 31.- 47. GR.

17.4 Nýr byggingarstjóri á byggingartíma mannvirkis

Hætti byggingarstjóri sem framkvæmdastjóri byggingarframkvæmdar, áður en verki er lokið, skal það tilkynnt umhverfisdeild. Framkvæmdir skulu stöðvaðar þar til nýr byggingarstjóri er ráðinn og hann hefur endurráðið þá iðnmeistara sem fyrir voru við verkið eða ráðið nýja og skilað undirritaðri ábyrgðaryfirlýsingu til umhverfisdeildar. Gera skal úttekt á þeim verkhluta sem lokið er og skulu fráfarandi og nýr byggingarstjóri undirrita hana, ef þess er kostur, ásamt skipulags- og byggingafulltrúa. Ábyrgð nýs byggingarstjóra gagnvart umhverfisráði takmarkast við þá verkþætti sem unnið er að eftir að hann hefur störf. Gefa skal þeim, sem fráfarandi byggingarstjóri keypti ábyrgðartryggingu hjá, kost á að taka út stöðu verksins fyrir sitt leyti.

SJÁ BYGGINGARREGLUGERÐ 36. GR.

17.5 Meistaraskipti á byggingartíma mannvirkis

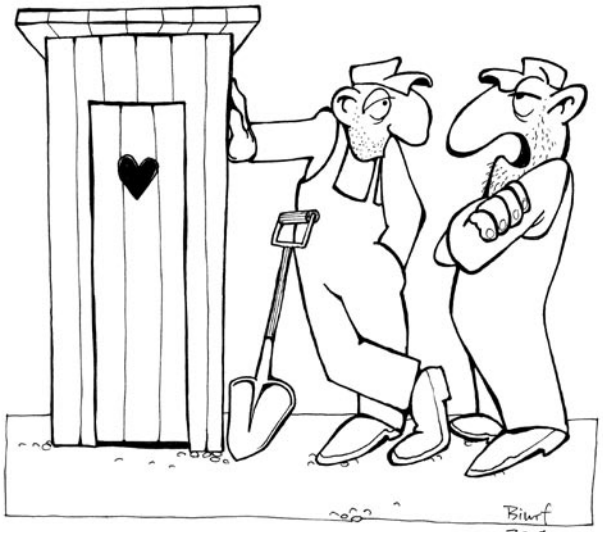
Hætti iðnmeistari umsjón með framkvæmdum áður en verki er lokið skal byggingarstjóri sjá um og bera ábyrgð á að nýr iðnmeistari taki við störfum án tafar og tilkynna það byggingafulltrúa. Framkvæmdir við þá verkþætti sem fráfarandi iðnmeistari bar ábyrgð á og hafði umsjón með skulu stöðvaðar þar til nýr iðnmeistari hefur undirritað ábyrgðaryfirlýsingu. Gera skal úttekt á þeim verkþáttum er fráfarandi iðnmeistari hafði umsjón með og skal úttekt undirrituð bæði af fráfarandi iðnmeistara og hinum nýja, ef þess er nokkur kostur. Nýr iðnmeistari ber ábyrgð á þeim verkþáttum sem unnir eru eftir að hann undirritar ábyrgðaryfirlýsingu.

SJÁ BYGGINGARREGLUGERÐ 47. GR.

18 ÁRITUN BYGGINGARSKILMÁLA

Ef sérstakir byggingarskilmálar umhverfisdeildar gilda um lóðina er það tekið fram við lóðarveitingu og skal eigandi/lóðarhafi undirrita þá áður en framkvæmdir hefjast. Með undirritun sinni skuldbindur hann sig til að hlíta þeim að öllu leyti við framkvæmdir á lóðinni.

SJÁ SKIPULAGSREGLUGERÐ GR. 5.4 OG SKILMÁLA SETTA AF AKUREYRARBÆ



19 AÐSTAÐA FYRIR STARFSMENN Á VINNUSTAÐ

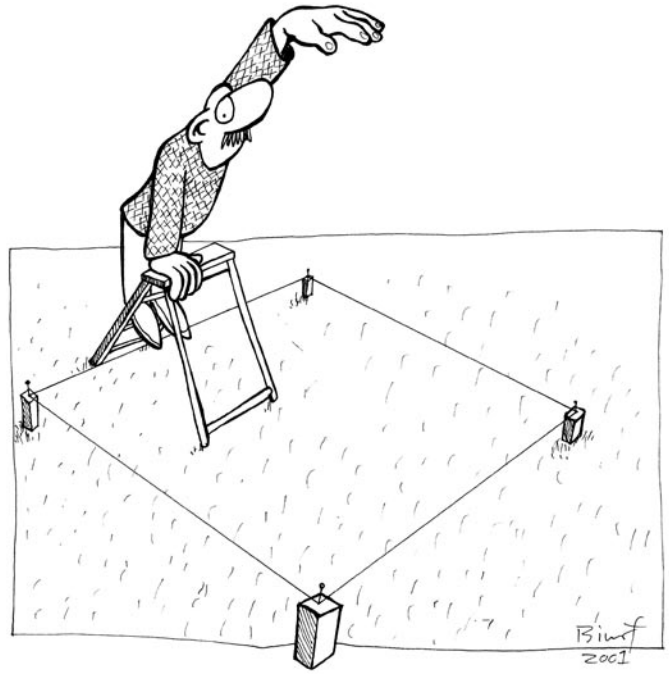
Áður en úttekt á undirstöðum fer fram skal koma upp aðstöðu fyrir starfsmenn á vinnustað, samkvæmt reglum Vinnueftirlits ríkisins. Staðsetning og frágangur er háð samþykki skipulags- og byggingafulltrúa. Við minni háttar byggingarframkvæmdir og þar sem sérstaklega stendur á, getur skipulags- og byggingafulltrúi veitt undanþágu frá þessu ákvæði í samráði við Vinnueftirlit ríkisins.

SJÁ BYGGINGARREGLUGERÐ 58. GR.

20 GREIÐSLA GJALDA, TENGDUM BYGGINGARLEYFI

Gjöld tengd byggingarleyfi s.s. gatnagerðargjald og þjónustugjöld sem bæjarstjórn ákveður skulu greidd eða um greiðslu þeirra samið í fjárreiðudeild í þjónustuanddyri áður en mælt er út fyrir byggingu. Gjöld fyrir tengingu heimlagna við dreifikerfi Norðurorku skulu greidd til Norðurorku samkvæmt gjaldskrá fyrirtækisins.

SJÁ BYGGINGARREGLUGERÐ 27. GR. OG GJALDSKRÁR AKUREYRARBÆJAR
SJÁ UPPLÝSINGAR FYRIR VIÐSKIPTAVINI UM TENGINGU VIÐ DREIFIKERFI NORÐURORKU



21 ÚTGÁFA BYGGINGARLEYFIS OG ÚTMÆLING FYRIR BYGGINGU

Þegar öllum skilyrðum er fullnægt eru aðaluppdrættir áritaðir og byggingarleyfi gefið út á umhverfisdeild þar sem byggingarstjóri óskar eftir útmælingu fyrir byggingunni. Umhverfisdeild lætur mæla fyrir byggingunni. Fjögur úthorn byggingar eru staðsett þannig að reknir eru niður litlir tréhælar í hvert úthorn og gildir toppmiðja staurs fyrir útsett horn. Hæðarlega byggingar er einnig afmörkuð. Byggingarstjóri tekur við útmælingunni og ber ábyrgð á að hún verði varðveitt svo lengi sem nauðsynlegt er, vegna framkvæmdanna. Ef endurtaka þarf útmælinguna af ástæðum sem eru óviðkomandi Akureyrarbæ, skal greiða fyrir hana sérstaklega.

SJÁ BYGGINGARREGLUGERÐ 13. OG 32. GR.

22 UMSÓKN UM HEIMLÖGN

Umsókn um heimlögn fyrir kalt og heitt vatn ásamt rafmagni skal skilað til Norðurorku. Eyðublöð fást hjá Norðurorku og í þjónustuanddyri og einnig á heimasíðu Norðurorku og heimasíðu Akureyrarbæjar. Nauðsynlegt er að sækja um heimlögn með góðum fyrirvara og gæta þess að skilmálum Norðurorku sé fylgt.

SJÁ UPPLÝSINGAR FYRIR VIÐSKIPTAVINI UM TENGINGU VIÐ DREIFIKERFI NORÐURORKU

23 ÝMISLEGT UM LÓÐIR OG NÝTINGU ÞEIRRA

23.1 Lóðarleigusamningur

Þegar byggingaframkvæmdir hafa náð því stigi að undirstöður hafa verið steyptar, gefur Akureyrarbær út lóðar-leigusamning til viðkomandi lóðarhafa. Með lóðarleigusamningi fær lóðarhafinn lóðina á leigu til óákveðins tíma gegn greiðslu lóðarleigugjalds, sem er ákveðið hlutfall af fasteignamatsverði lóðarinnar. Í raun fær lóðarhafinn lóðina strax á leigu við afhendingu, þrátt fyrir að skriflegur samningur hafi ekki verið gerður, en afnot eru háð því að lóðarhafi uppfylli skilyrði skipulags- og byggingarlaga og byggingarskilmála sem umhverfisráð setur við lóðarveitingu. Þegar lóðarleigusamningur hefur verið gefinn út getur lóðarhafi veðsett rétt sinn til lóðarinnar og mannvirkja sem á lóðinni eru og jafnframt framselt rétt sinn til lóðarinnar án sérstaks samþykkis Akureyrarbæjar. Útgáfa lóðarleigusamnings skiptir því verulegu máli fyrir lóðarhafa. Í lóðarleigusamningi eru ítarleg ákvæði um rétt og skyldur samningsaðila. Forsenda fyrir gildi samningsins er m.a. sú að lóðarhafi reisi fyrirhuguð mannvirki á lóðinni innan tilskilins tíma.

23.2 Að skipta lóð eða húseign og breyta lóðamörkum

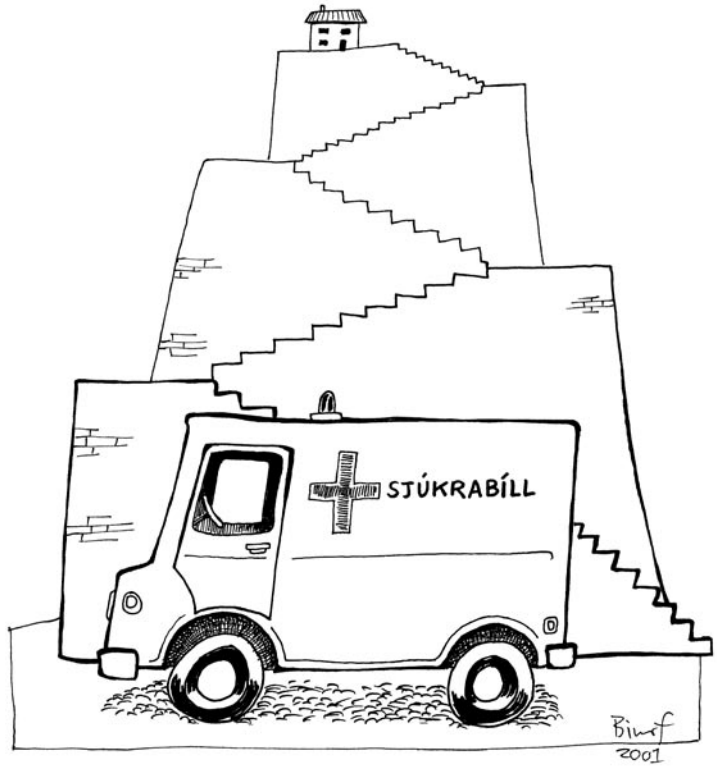
- Ekki má skipta landi eða lóð eða breyta landamerkjum og lóðamörkum á annan hátt nema með samþykki umhverfisráðs og bæjarstjórnar.
- Þá má ekki skipta húseign í sjálfstæðar fasteignir, nema hver hluti um sig fullnægi ákvæðum byggingarreglugerðar og annarra samþykkta og reglugerða, enda komi til samþykki umhverfisráðs og bæjarstjórnar. Eignaskiptayfirlýsing þarf að liggja fyrir áður en heimilt er að þinglýsa gögnum um slíka skiptingu.

SJÁ BYGGINGARREGLUGERÐ 62. GR.OG 77.2 GR.

23.3 Notkun lóða og húsa

Óheimilt er að breyta notkun lóða og húsa frá því sem samþykkt er, nema með samþykki umhverfisráðs og bæjarstjórnar.

SJÁ BYGGINGARREGLUGERÐ 62. GR.



23.4 Hæðarsetning lóða

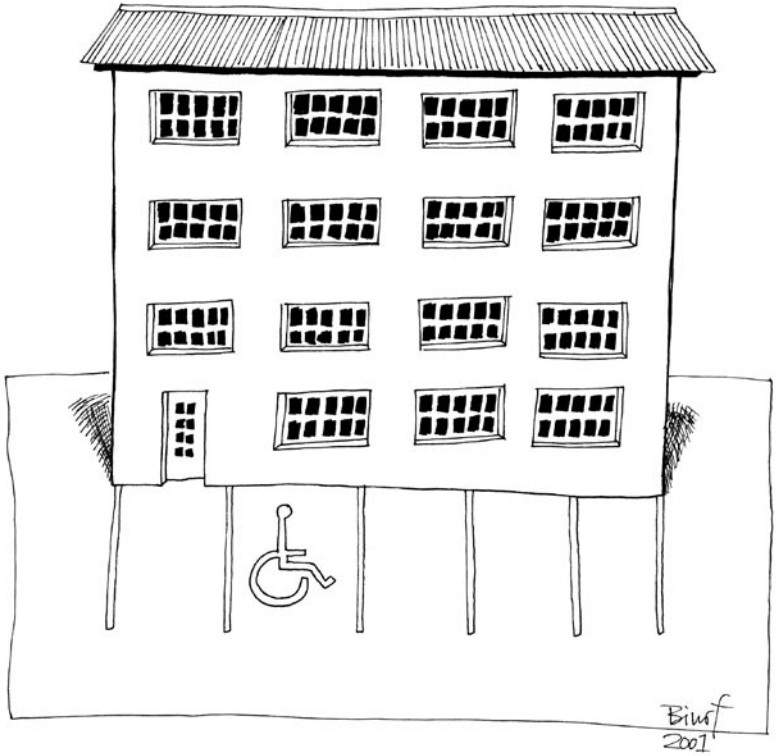
Lóð skal jafna í þá hæð sem gefin er á mæliblaði og samþykkt er á aðalteikningu en jafnframt fylgja ákvæðum sem sett eru í byggingarskilmálum, sem gilda fyrir lóðina.

SJÁ BYGGINGARREGLUGERÐ 66. GR.

23.5 Aðkoma að lóðum og öryggissvæði

- Á lóð skal sjá fyrir greiðri aðkomu sjúkrabíla að aðalinngangi, sorpbíla að sorpgeymslu og flutningabíla að vörumóttöku.
- Merktum öryggissvæðum fyrir slökkvilið skal koma fyrir á lóðum húsa sem eru 4 hæðir og kjallari eða hærri.

SJÁ BYGGINGARREGLUGERÐ 63. GR. UM ÖRYGGISSVÆÐI



23.6 Bílastæði á lóðum

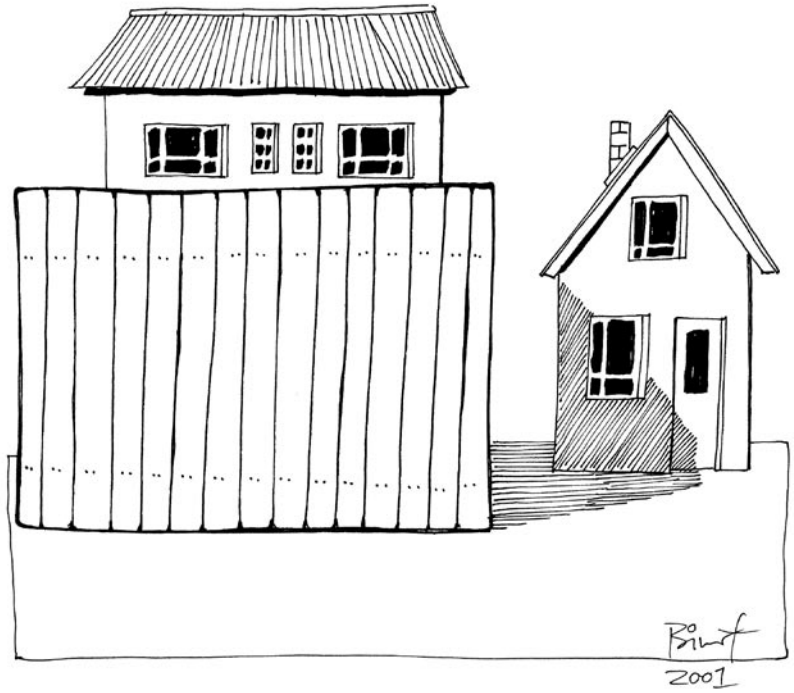
- Ákvæði um fjölda bílastæða eru í byggingarreglugerð, í deiliskipulagi, í byggingarskilmálum og í Aðalskipulagi Akureyrarbæjar. Á hverri lóð íbúðarhúss skulu vera a.m.k. 2 bílastæði fyrir hverja íbúð sem er stærri en 80 fermetrar, en a.m.k. 1 bílastæði fyrir íbúð sem er 80 fermetrar eða minni. Íbúðir í sambýli sem eru 50-80 fermetrar skulu hafa 1,5 bílastæði. Íbúðir sem eru minni en 50 fermetrar skulu hafa 1 stæði en að auki skal gert ráð fyrir gestastæði fyrir hverjar 5 íbúðir.
- Við öll fjölbýlishús með 6 íbúðum eða fleiri skal vera 1 gestabílastæði sem henti þörfum fatlaðra auk þeirra stæða sem eru fyrir sérhannaðar íbúðir fyrir fatlaða í húsinu.
- Við gerð bílastæða á eldri lóðum, þar sem ekki hefur verið gert ráð fyrir bílastæðum á aðaluppdrætti eða í lóðasamningi, skal sækja um heimild umhverfisráðs til gerðar þeirra.

SJÁ BYGGINGARREGGLUGERÐ 64. GR. OG AÐALSKIPULAG AKUREYRAR

23.7 Leiksvæði barna

Hverju íbúðarhúsi skal fylgja leiksvæði barna á lóð. Sýna skal á aðaluppdrætti hvar gert er ráð fyrir því, og ljúka skal frágangi þess áður en íbúðarhús er tekið í notkun.

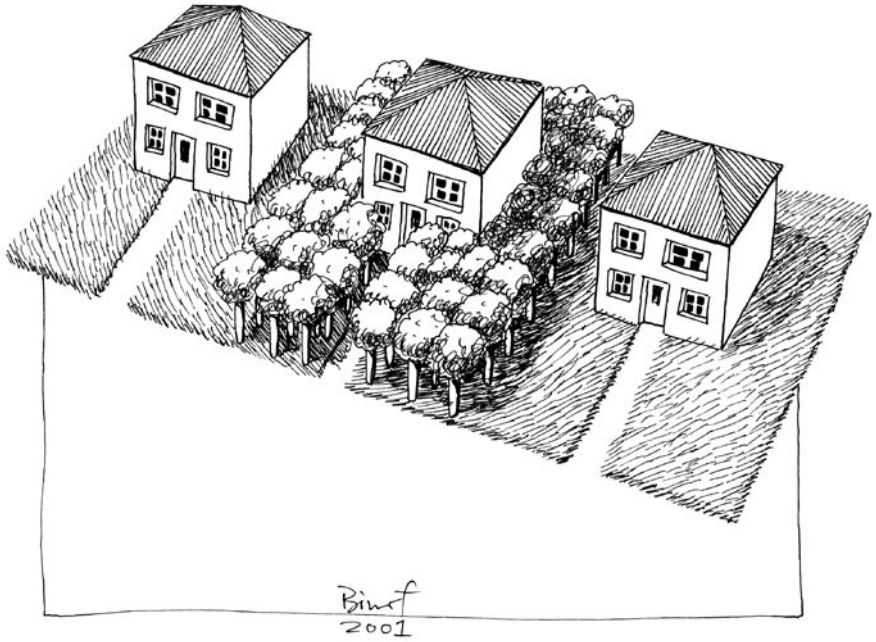
SJÁ BYGGINGARREGLUGERÐ 65. GR.



23.8 Girðingar umhverfis lóðir

Leita skal samþykkis umhverfisráðs fyrir gerð og frágangi girðingar ef hún er hærri en 180 sm eða nær lóða-mörkum en sem svarar til hæðar hennar, mælt frá jarðvegshæð við girðinguna eða frá hæð lóðar á lóðamörkum, ef hún er meiri. Girðing á mörkum lóða er háð samþykki beggja lóðarhafa.

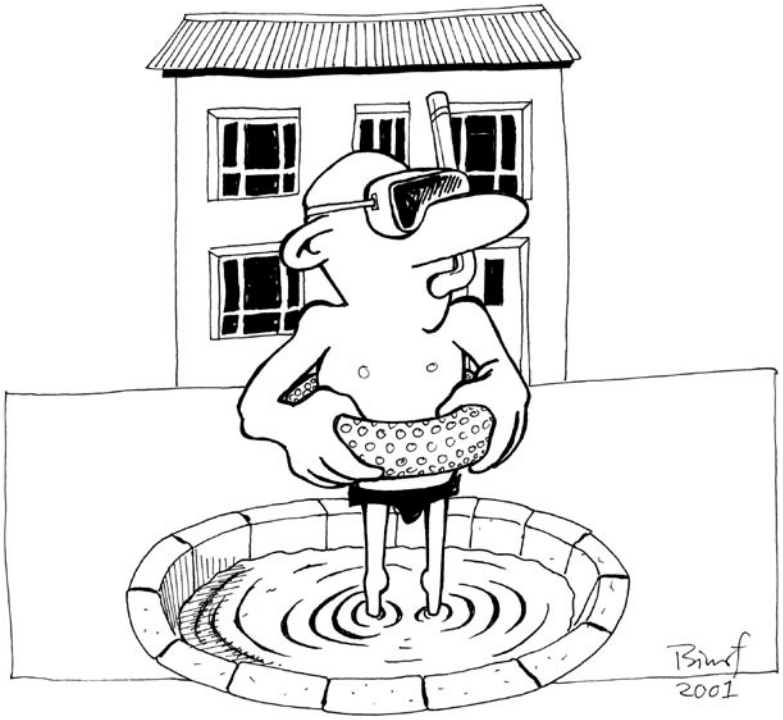
SJÁ BYGGINGARREGLUGERÐ 67. GR.



23.9 Tré og runnar á lóðum

Sé trjám plantað við lóðamörk samliggjandi lóða skal hæð þeirra ekki verða meiri en 180 sm, nema lóðarhafar beggja lóða séu sammála um annað. Ef lóðamörk liggja að götu, gangstíg eða opnu svæði má trjágróður ná meiri hæð. Ekki má planta hávöxnum trjátegundum nær lóðamörkum aðliggjandi lóða en 300 sm. Lóðarhafa er skylt að halda vexti trjáa og runna á lóðinni innan lóðamarka. Ef gróður á lóð veldur truflun á almennri umferð getur umhverfisdeild krafist þess að hann sé fjarlægður eftir því sem með þarf.

SJÁ BYGGINGARREGLUGERÐ 68. GR.OG TRJÁGRÓÐUR Á LÓÐUM (SAMGUS 2000)



23.10 Setlaugar og sundlaugar

Sækja skal um leyfi til að útbúa eða byggja sundlaugar eða setlaugar. Setlaugar á lóðum íbúðarhúsa og frístunda-húsa skulu búnar læsanlegu loki eða öðrum búnaði, til að hylja þær með, þegar þær eru ekki í notkun. Fara skal að öllum öryggisákvæðum við gerð þessara lauga.

SJÁ BYGGINGARREGLUGERÐ 69. GR.

23.11 Sorpskýli og sorpgerði

Sorpgeymslur geta verið sorpgerði/sorpskýli á lóð eða innbyggðar sorpgeymslur í húsi eða í tengslum við það. Hver íbúð í fjölbýlishúsi skal hafa aðgang að sorpgeymslu, þar sem eitt sorpílát skal tilheyra hverri íbúð. Auk þess skal eitt sorpílát tilheyra húsinu sameiginlega. Sorpskýli/sorpgerði á lóðum sérbýlishúsa skulu rúma tvö sorpílát vegna væntanlegrar flokkunar sorps. Frí hæð fyrir ílát skal vera minnst 140 sm og breidd 200x90 sm. Miða skal við sömu stærðir sé sorpgeymsla fyrir sérbýlishús innbyggð í húsið. Sorpgeymslur skulu staðsettar sem næst aðkomu að húsi og þannig fyrir komið að auðvelt sé að komast að þeim með þeim tækjum sem notuð eru við sorphirðu. Húsbyggjendum er bent á að kynna sér reglur um sorphirðu fyrir Akureyri.

SJÁ BYGGINGARREGLUGERÐ 84. GR.

23.12 Heimlagnir á lóðum

Ekki er heimilt að reisa mannvirki á lóð þar sem heimlögn liggur undir. Frá heimlögn má ekki leggja kvísl að byggingum á annarri lóð án skriflegs leyfis Norðurorku.

SJÁ UPPLÝSINGAR FYRIR VIÐSKIPTAVINI UM TENGINGU VIÐ DREIFIKERFI NORÐURORKU

23.13 Ýmis mannvirki á eldri lóðum, önnur en húsbyggingar

Á lóðum eldri húsa, þar sem áform eru um að reisa mannvirki, sem hafa ekki verið samþykkt áður á aðaluppdrætti, eða gildistími byggingarleyfis er liðinn, skal sækja um heimild á umhverfisdeild til smíði þeirra.

SJÁ BYGGINGARREGLUGERÐ 18. GR.

23.14 Skilti á húsum og lóðum

Heimilt er að setja upp skilti á hús og lóðir séu þau innan þeirra marka sem tilgreind eru í byggingarreglugerð og uppfylli jafnframt ákvæði í reglugerð um skilti í lögsögu Akureyrar. Séu skilti stærri en gert er ráð fyrir í reglu-gerðum skal sækja um heimild umhverfisráðs til að reisa þau.

SJÁ BYGGINGARREGLUGERÐ 72. GR. OG REGLUGERÐ UM SKILTI Í LÖGSÖGU AKUREYRAR

24 LÖGBOÐNAR ÚTTEKTIR

Byggingarstjóri skal tilkynna til umhverfisdeildar með a.m.k. sólarhrings fyrirvara, hvenær óskað er eftir að lögboðnar áfangaúttektir fari fram. Áhersla er lögð á að ýmsa verkþætti er mikilvægt að skoða á vinnslustigi, þar sem sérstakar kröfur eru gerðar, t.d. um burðarþol og eldvarnir. Eftirlitsmaður umhverfisdeildar og byggingar-stjóri/iðnmeistari undirrita á byggingarstað sérstakt úttektarblað í tvíriti um að tilgreind úttekt hafi farið fram. Athugasemdir, ef einhverjar eru, eru tilgreindar á úttektarblaðinu og ber byggingarstjóri/iðnmeistari ábyrgð á að úr verði bætt.

SJÁ BYGGINGARREGLUGERÐ 48. GR.

24.1 Lokaúttekt eða stöðuúttekt

Þegar smíði húss er að fullu lokið skal byggingarstjóri eða byggjandi óska eftir lokaúttekt skipulags- og byggingafulltrúa. Einnig geta þeir, sem selja hönnuði og byggingarstjóra ábyrgðartryggingu, krafist lokaúttektar. Viðstaddir lokaúttekt skulu vera skipulags- og byggingafulltrúi, slökkviliðsstjóri, byggingarstjóri og þeir iðn-meistarar og hönnuðir sem þess óska eða eru til þess boðaðir að kröfu skipulags- og byggingafulltrúa. Byggingar-stjóri skal þá leggja fram nauðsynleg gögn sem umhverfisdeild metur. Ef hægt er að gera lokaúttekt á grundvelli þeirra gagna og úttektar á byggingarstað, er gefið út vottorð um lokaúttekt. Komi í ljós að framkvæmdaþáttum er ábótavant, er gefið út stöðuvottorð, þar sem tilgreindur frestur er gefinn til úrbóta. Að þeim fresti liðnum ber byggingarstjóra að óska eftir lokaúttekt. Húsnæði sem samþykkt er sem samkomuhús, verslun, skóli, þjónustu-bygging e.þ.h. er óheimilt að taka í notkun nema lokaúttekt hafi farið fram og vottorð gefið út því til staðfestingar.

SJÁ BYGGINGARREGLUGERÐ 53. GR. OG 55. GR
SJÁ SKIPULAGS- OG BYGGINGARLÖG 56 GR.

25 BRUNAVARNIR Í BYGGINGUM

Forráðamanni byggingar er skylt að sjá til þess að hún fullnægi kröfum um brunavarnir fyrir þá starfsemi sem í henni fer fram á hverjum tíma. Hann ber fulla ábyrgð á eigin brunavörnum, að þær séu virkar og haft sé reglubundið eftirlit með þeim. Jafnframt er forráðamanni skylt að hlíta fyrirmælum eftirlitsmanna sveitarfélags og opinberra stofnana um úrbætur sem eiga sér stoð í gildandi lögum og reglugerðum um brunavarnir og brunamál, byggingarmál, öryggismál og hollustuhætti. Ef gerð er breyting á byggingu eða starfsemi hennar breytt þannig að gerðar eru nýjar eða auknar kröfur um brunavarnir, er eiganda eða forráðamanni skylt að fá til þess samþykki skipulags- og byggingafulltrúa og eldvarnareftirlits og jafnframt að gera viðeigandi ráðstafanir til að kröfum um brunavarnir sé fullnægt fyrir bygginguna eða hina breyttu starfsemi. Þegar setja þarf upp sjálfvirkt vatnsúðakerfi til eldvarna í nýbyggingu eða eldri byggingu er nauðsynlegt að fá til þess samþykki Norðurorku vegna mikillar vatnsnotkunar slíks kerfis.

SJÁ LÖG UM BRUNAVARNIR NR.75/2000, 18.GR.
SJÁ UPPLÝSINGAR FYRIR VIÐSKIÐTAVINI UM TENGINGU VIÐ DREIFIKERFI NORÐURORKU

26 ER HÆGT AÐ VÍKJA FRÁ SAMÞYKKTUM TEIKNINGUM Á BYGGINGARTÍMA?

Hús má einungis byggja eftir samþykktum teikningum og eintak af þeim skal ávallt vera á byggingarstað. Því þarf, ef óskað er eftir að gera breytingu frá samþykktum teikningum á byggingartíma, að hafa um það fullt samráð við skipulags- og byggingafulltrúa sem metur hversu umfangsmikil breytingin er og hvenær leggja skuli fram teikningar sem sýna breytinguna. Við minniháttar breytingu getur dugað að leggja fram raunteikningar að verki loknu.

27 ÖRYGGI Á BYGGINGARVINNUSTÖÐUM

Byggingarstjóra og iðnmeisturum er skylt að sjá um að sem minnst hætta, óþrifnaður eða önnur óþægindi stafi af framkvæmdum á byggingarvinnustað og að viðhafðar séu fyllstu öryggisráðstafanir, eftir því sem aðstæður leyfa bæði fyrir þá sem þar vinna og aðra sem þar þurfa að koma. Skipulags- og byggingafulltrúi getur fyrirskipað að hindruð sé umferð óviðkomandi um byggingarvinnustað. Ef byggingarvinnustaður liggur við götu eða svo nálægt götu að hætta geti stafað af fyrir vegfarendur, skal girða hann af. Haft skal samráð við umhverfisdeild um staðsetningu girðingarinnar. Um gerð og frágang vinnupalla og öryggisbúnað skal farið eftir lögum um aðbúnað, hollustuhætti og öryggi á vinnustöðum og reglum settum samkvæmt þeim. Skipulags- og byggingafulltrúi getur sagt fyrir um gerð og frágang vinnupalla og um aðrar öryggisráðstafanir á byggingarvinnustað, þar sem hann telur þörf á.

SJÁ BYGGINGARREGLUGERÐ 56. GR.
SJÁ REGLUR UM AÐBÚNAÐ, HOLLUSTUHÆTTI OG ÖRYGGISRÁÐSTAFANIR Á BYGGINGARVINNUSTÖÐUM OG AÐRA TÍMABUNDNA MANNVIRKJAGERÐ

28 ÖRYGGI OG AÐSTÆÐUR Á VINNUSTÖÐUM

Vinnueftirlit ríkisins starfar samkvæmt vinnuverndarlögum, lögum um aðbúnað, hollustuhætti og öryggi á vinnu-stöðum. Húsbyggjandi eða hönnuður aðaluppdrátta atvinnuhúsnæðis skal leggja aðaluppdrætti fram til Vinnu-eftirlitsins til umsagnar áður en sótt er um byggingarleyfi fyrir nýbyggingu eða breytingu á eldra húsnæði til skipulags- og byggingafulltrúa. Vinnueftirlitið metur hvort fyrirhuguð starfsemi sé í samræmi við vinnuverndarlög og reglugerð settri samkvæmt þeim. Ef fyrirhuguð er breyting á starfsaðstæðum eða starfsumhverfi skal leggja það fyrir öryggisnefnd/öryggistrúnaðarmann á viðkomandi vinnustað og skal hann ásamt forstöðumanni/eiganda undirrita beiðni um umsögn til Vinnueftirlitsins. Samþykki Vinnueftirlits ríkisins skal vera fylgiskjal með umsókn um byggingarleyfi og til breytinga atvinnuhúsnæðis.

SJÁ VINNUVERNDARLÖG NR. 46/1980 OG HEIMASÍÐU VINNUEFTIRLITSINS,WWW.VER.IS

29 HOLLUSTUHÆTTIR Á VINNUSTÖÐUM

Heilbrigðiseftirlit starfar samkvæmt lögum um hollustuhætti og mengunarvarnir. Markmið þeirra er að búa landsmönnum heilnæm lífsskilyrði og vernda þau gildi sem felast í heilnæmu og ómenguðu umhverfi. Heilbrigðisnefndir og starfsmenn þeirra hafa á hendi leyfisveitingu og eftirlit með þeim fyrirtækjum og fram-kvæmdum sem undir lögin falla ásamt þeim sem heyra undir lög um matvæli. Þegar starfsemi fellur undir starfsleyfi heilbrigðisnefndar, skal húsbyggjandi eða hönnuður, leggja aðaluppdrætti fram til Heilbrigðiseftirlits Norðurlands til samþykktar áður en sótt er um byggingarleyfi fyrir nýbyggingu eða breytingu á eldra húsnæði til skipulags- og byggingafulltrúa. Samþykki Heilbrigðiseftirlirlitsins skal vera fylgiskjal með byggingarleyfisumsókn.

SJÁ LÖG NR. 7/1998 UM HOLLUSTUHÆTTI OG MENGUNARVARNIR OG REGLUGERÐ UM STARFSLEYFI FYRIR ATVINNUREKSTUR SEM GETUR HAFT Í FÖR MEÐ SÉR MENGUN

30 ÞVINGUNARÚRRÆÐI OG VIÐURLÖG

- Standi byggingaraðili ekki við fresti og/eða byrjar leyfisskyldar framkvæmdir án leyfis eða byggir á annan hátt en leyfi stendur til getur umhverfisráð lagt á dagsektir, látið vinna verk á kostnað byggingaraðila og/eða látið fjarlægja leyfislausa framkvæmd.
- Ef hönnuður leggur fram hönnunargögn þar sem brotið er í bága við ákvæði skipulags- og byggingarlaga getur umhverfisráð veitt honum áminningu. Ef brot eru ítrekuð eða alvarleg getur ráðherra svipt viðkomandi löggildingu.
- Ef byggingarstjóri eða iðnmeistari sem ábyrgð bera á byggingaframkvæmdum brjóta ákvæði skipulags- og byggingarlaga eða reglugerða og samþykkta um skipulags- og byggingamál getur umhverfisráð veitt honum/þeim áminningu. Séu brot alvarleg eða ítrekuð getur umhverfisráð óskað eftir því við ráðherra að hann/þeir verði sviptir löggildingu.

SJÁ SKIPULAGS- OG BYGGINGARLÖG 56.-60. GR.

LISTI YFIR STOFNANIR OG NEFNDIR

Hér hefur verið farið almennt yfir helstu atriði sem þú þarft að hafa í huga við undirbúning og framkvæmd bygginga, einkum hvað varðar samskipti við bæjarfélagið. Ýmis tilvik geta komið upp á undirbúningstíma og meðan á framkvæmdum stendur, sem geta orðið til þess að mál þurfi að fara aðra leið en hér er vörðuð, en þá mun starfsfólk umhverfisdeildar ávallt vera til aðstoðar við að vísa þér rétta leið.

Þá eru hér nöfn og heimilisföng stofnana, nefnda og fyrirtækja sem nefnd eru í þessum leiðbeiningum, auk annarra sem gott er að hafa við hendina.

Bæjarskrifstofur Akureyrarbæjar, Geislagötu 9, 600 Akureyri

Sími 460 1000
Fax 460 1001
Netfang thjonustuanddyri@akureyri.is
Veffang http://www. akureyri. is

Tækni- og umhverfissvið, Geislagötu 9, 600 Akureyri

Sími 460 1100 Fax 460 111

Umhverfisráð Akureyrarbæjar, Geislagötu 9, 600 Akureyri

Sími 460 1000
Fax 460 1001

Umhverfisdeild Akureyrarbæjar, Geislagötu 9, 600 Akureyri

Sími 460 1100
Fax 460 1111
Netfang : umhverfisdeild@akureyri.is

Framkvæmdaráð Akureyrarbæjar, Geislagötu 9, 600 Akureyri

Sími 460 1000
Fax 460 1001

Framkvæmdadeild Akureyrarbæjar, Geislagötu 9, 600 Akureyri

Sími 460 1100
Fax 460 1111

Norðurorka, vatnsveita - hitaveita - rafveita, Rangárvöllum, 603 Akureyri

Sími 460 1300
Fax 460 1301
Netfang : nordurorka@akureyri.is

Eldvarnareftirlit Slökkviliðs Akureyrar, Árstíg 2, 600 Akureyri

Sími 461 4203
Fax 461 4205
Netfang : magnusa@akureyri.is

Heilbrigðiseftirlit Norðurlands eystra, Glerárgötu 26, 600 Akureyri

Sími 462 4431
Fax 461 2396
Netfang : heiey@simnet.is

Vinnueftirlit ríkisins, Hafnarstræti 95, 600 Akureyri

Sími 462 5868
Fax 461 1080
Netfang : n-eystra@ver.is
Veffang : www.ver.is

Umhverfisráðuneytið, Vonarstræti 4, 101 Reykjavík

Sími 560 9600
Fax 562 4566
Netfang : postur@umhv.stjr.is

Skipulagsstofnun, Laugavegi 166, 150 Reykjavík

Sími 595 4100
Fax 595 4465
Netfang : skipulag@skipulag.is
Veffang : www.skipulag.is

Húsafriðunarnefnd ríkisins, Lyngási 7, 210 Garðabær

Sími 530 2260
Fax 530 2261
Netfang : mskulaso@natmus.is

Brunamálastofnun, Laugavegi 59, 101 Reykjavík

Sími 552 5350
Fax 552 5413
Grænt símanúmer 800 6350
Netfang : brs@brs.is
Veffang : http//www.brs.is

Bygginganefnd Akureyrar hefur að markmiði að stuðla að öruggu, notadrjúgu, fallegu og menningarlegu búsetu-og atvinnuumhverfi með því að gera kröfur um vandaða hönnun og faglega vinnu við framkvæmdir og frágang bygginga og umhverfis. Vernda ber þann menningararf sem felst í eldri byggingum og mannvistarminjum með varðveislugildi. Efla þarf fræðslu um byggingar og byggingarlist í grunn- og framhaldsskólum landsins svo notendur framtíðar hafi forsendur til að meta gæði húsa og umhverfis. Bygginganefnd Akureyrar vill stuðla að sem fegurstri bæjarmynd Akureyrar, en það er sú heildarmynd sem landslag, gróður, byggingar, opin svæði og annað manngert umhverfi, með fjöll og sjó sem umgjörð, skapa íbúum og gestum til fjölbreyttra athafna. Þannig verði eftirsóknarvert að eiga Akureyri sem heimabæ.

BÓKUN BYGGINGANEFNDAR AKUREYRAR Á HÁTÍÐARFUNDI ÞANN 29. MAÍ, 1997 Í TILEFNI AF 140 ÁRA AFMÆLI NEFNDARINNAR. BYGGINGANEFND AKUREYRAR VAR STOFNUÐ ÞANN 6. JANÚAR 1857 OG VAR ELSTA NEFND AKUREYRARBÆJAR. Á SÍÐASTLIÐNU ÁRI VORU BYGGINGANEFND OG SKIPULAGSNEFND SAMEINAÐAR OG MYNDA NÚ UMHVERFISRÁÐ.

Leiðbeiningar fyrir húsbyggjendur á Akureyri. 1. prentun 2001

Umsjón með útgáfu	Jón Geir Ágústsson
Teikningar	Birgir Rafn Friðriksson
Hönnun	Jóhann Heiðar Jónsson

Tilvitnanir í lög og reglugerðir eru gildandi í september 2001
© Umhverfisdeild Akureyrarbæjar, 2001