

Frétt 3. apríl 2024

Óleyfisframkvæmdir í Grindavík

Afgreiðsla umsókna um samþykkt óleyfisframkvæmda

Á undanförunum vikum hefur skipulags- og umhverfissviði Grindavíkurbæjar borist beiðnir frá fasteignaeigendum um skráningu á stækkun húsa sem voru framkvæmdar án þess að framkvæmdaraðilar færu í gegnum lögbundið ferli til að fá byggingarleyfi. Þessar framkvæmdir eru í daglegu tali nefndar óleyfisframkvæmdir.

Þegar kemur að óleyfisframkvæmdum hefur byggingarfulltrúi þau þvingunarúrræði sem kafli 2.9 í byggingarreglugerð kveður á um. Í ljósi þess ástands sem nú er í Grindavík og uppkaupafrumvarps ríkisstjórnar Íslands um íbúðarhúsnæði hefur verið ákveðið að beita ekki þeim þvingunarúrræðum sem byggingarreglugerð kveður á um. Þess í stað er hér að neðan kynnt það verklag sem unnið verður eftir til að reyna, eftir því sem unnt er, að koma til móts við fasteignaeigendur í Grindavík. Um tímabundið verklag er að ræða til að flýta afgreiðslu mála sem venjulega geta tekið umtalsverðan tíma í stjórnýslu byggingar- og skipulagsmála.

Þrátt fyrir það verklag sem hér er kynnt, er ekki hægt að staðhæfa að óleyfisframkvæmd verði samþykkt af hálfu sveitarfélagsins. Með hverri ákvörðun þarf að horfa til grenndarhagsmuna, umfangs og fyrirliggjandi stefnu í skipulagi sveitarfélagsins.

Einnig þarf að hafa í huga að vegna þess að stækkun fasteignar er óskráð hefur sveitarfélagið ekki haft forsendur til að innheimta lögboðin gjöld miðað við raunverulega stærð og virði fasteignar. Sveitarfélagið áskilur sér af þeim sökum rétt til að leggja á gjöld allt að fjögur ár aftur í tímann.

Það ástand sem nú er í Grindavík sýnir svo ekki sé um villst mikilvægi þess að vinna allar leyfisskyldar framkvæmdir í samræmi við gildandi lög og reglugerðir. Ákvörðun um það hvort tekið verði tillit til óleyfisframkvæmda við endurmat á brunabótamati á húseign og þá með hvaða hætti er ekki Grindavíkurbæjar heldur Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar. Eins er það í höndum eignaumsýslufélagsins Þórkötlu sjálfs að ákveða hvort tekið verði tillit til þess hluta húsnæðis sem byggt var í óleyfi við uppkaup.

Verklag fyrir skráningu á stækkun húsa vegna óleyfisframkvæmda

Eftirfarandi er verklag fyrir skráningu á stækkun húsa sem er tilkomin vegna óleyfisframkvæmda.

- ✓ Óleyfisframkvæmdir eru byggingarleyfis- eða heimildarskyldar framkvæmdir sem gerðar hafa verið án leyfis. Þær eru ýmist í samræmi við deiliskipulag, fara í bága við deiliskipulag eða eru á ódeiliskipulögðu svæði.
- ✓ Þegar óleyfisframkvæmd er í samræmi við deiliskipulag er hún lögð fyrir afgreiðslunefnd byggingar- og skipulagsmála til ákvörðunar.
- ✓ Þegar óleyfisframkvæmd fer í bága við skipulag eða er á ódeiliskipulögðu svæði þarf að leggja hana fyrir skipulagsnefnd áður en hún fer fyrir afgreiðslunefnd byggingar- og skipulagsmála.

Hvernig á að sækja um?

Húseigandi eða hönnuður með umboð húseiganda sækir um byggingarleyfi fyrir óleyfisframkvæmdinni í gegnum íbúagátt Grindavíkurbæjar:

- ✓ Í umsókninni er mikilvægt að gerð sé greinargóð lýsing á því hverju var breytt og hvenær breytingarnar áttu sér stað
- ✓ Með umsókninni verða að fylgja aðaluppdrættir þar sem breytingar á húsinu eru greinilegar
- ✓ Einnig skal fylgja skráningartafla fyrir húsið
- ✓ Húseigendur þurfa að finna sér löggildan aðila til þess að útbúa teikningu/ar og skráningartöflu (á xlsx formi, útg. 5.03)

Málsmeðferð Grindavíkurbæjar

Umsóknin berst skipulags- og umhverfissviði sem fer yfir hana og leggur málið eftir atvikum annað hvort fyrir skipulagsnefnd eða afgreiðslunefnd byggingar- og skipulagsmála.

Ef málið er samþykkt verða innsendar teikningar stimplaðar á þann hátt að greinilegt sé væntanlegum kaupendum að breyting hafi verið gerð á húsinu án byggingarleyfis og sé því án ábyrgðar fagaðila.

Að auki verður útbúin yfirlýsing um eðli framkvæmdarinnar sem bæði byggingaryfirvöld Grindavíkurbæjar og þinglýstur eigandi munu skrifa undir og henni þinglýst. Þannig verður í framtíðinni tryggt að enginn vafi leiki á óleyfisframkvæmdinni.

Gjaldtaka

Gjöldin sem greiða þarf Grindavíkurbæ eru eftirfarandi:

- ✓ Byggingarleyfisgjald, sjá gjaldskrá [Gjaldskrá byggingarleyfis- og þjónustugjalda 2023](#)
- ✓ Gatnagerðargjald, sjá samþykkt [Samþykkt um gatnagerðargjald í Grindavík](#)
- ✓ Fasteignagjöld og lóðarleiga verða álögd fjögur ár aftur í tímann, eða frá því að bygging var reist, hvort heldur er styttra.

Til upplýsinga er fasteignaeigendum bent á að skoða leiðbeiningar í Byggingarreglugerð gr. 2.3.1. um byggingarleyfisskyldar framkvæmdir og gr. 2.3.5 og 2.3.6 fyrir framkvæmdir sem eru ekki byggingarleyfisskyldar.

Byggingarreglugerð <https://www.byggingarreglugerd.is/>

gr. 2.3.1. <https://www.byggingarreglugerd.is/leidbeiningar/byggingarleyfisskyldar-framkvaemdir>

gr. 2.3.5. <https://www.byggingarreglugerd.is/leidbeiningar/minnihattar-mannvirkjagerd-undanthegin-byggingarheimild-og-leyfi>

gr. 2.3.6. <https://www.byggingarreglugerd.is/leidbeiningar/tilkynningarskyld-mannvirkjagerd-undanthegin-byggingarheimild-og-leyfi>

Frekari upplýsingar og fyrirspurn má óska í gegnum póstfang byggingarfulltrúa, bygg@grindavik.is.

Til frekari glöggvunar fyrir fasteignaeigendur er eftirfarandi sýnidæmi, er þar um að ræða 151 fm einbýlishús byggt árið 2008, reiknuð voru gjöld fyrir mismunandi stækkanir, bæði að stærð og gerð, sjá töflur hér að neðan, tekið skal fram að þessar tölur eru eingöngu birtar til upplýsinga, hvert og eitt tilvik er mismunandi.

Kostnaður við íbúðarýmisstækkun	
15 fermetrar	
Byggingarleyfisgjald	95.976 kr
Gatnagerðargjald 15fm	187.200 kr
Fasteignagjöld 4 ár aftur í tímann upb	30.607 kr
	313.783 kr
30 fermetrar	
Byggingarleyfisgjald	95.976 kr
Gatnagerðargjald 30fm	374.400 kr
Fasteignagjöld 4 ár aftur í tímann upb	65.300 kr
	535.676 kr
50 fermetrar	
Byggingarleyfisgjald	108.117 kr
Gatnagerðargjald 50fm	873.600 kr
Fasteignagjöld 4 ár aftur í tímann upb	110.127 kr
	1.091.844 kr
75 fermetrar	
Byggingarleyfisgjald	129.049 kr
Gatnagerðargjald 75fm	1.497.600 kr
Fasteignagjöld 4 ár aftur í tímann upb	163.530 kr
	1.790.179 kr
Kostnaður við geymslurýmisstækkun	
15 fermetrar	
Byggingarleyfisgjald	95.976 kr
Gatnagerðargjald 15fm	187.200 kr
Fasteignagjöld 4 ár aftur í tímann upb	18.134 kr
	301.310 kr
30 fermetrar	
Byggingarleyfisgjald	95.976 kr
Gatnagerðargjald 30fm	374.400 kr
Fasteignagjöld 4 ár aftur í tímann upb	39.573 kr
	509.949 kr
50 fermetrar	
Byggingarleyfisgjald	108.117 kr
Gatnagerðargjald 50fm	873.600 kr
Fasteignagjöld 4 ár aftur í tímann upb	66.469 kr
	1.048.186 kr
75 fermetrar	
Byggingarleyfisgjald	129.049 kr
Gatnagerðargjald 75fm	1.497.600 kr
Fasteignagjöld 4 ár aftur í tímann upb	97.263 kr
	1.723.912 kr