

Vinnureglur um smáhýsi, garðveggi, skjólveggi og girðingar í Vestmannaeyjum

Hafa þarf í huga að gildandi deiliskipulag getur haft skilmála umfram það sem kemur fram í þessum reglum og því skal ávallt skoða skipulag áður en framkvæmdir hefjast.

1. Skilgreining smáhýsis

Smáhýsi er skýli sem almennt er ætlað til geymslu garðáhalda og sambærilegra hluta (sbr. 81. tölul. 1.2.1. gr. Byggingarreglugerðar nr. 112/2012). Um smáhýsi gilda eftirfarandi skilyrði:

Það er ekki ætlað til íveru.

Það er ekki upphitað.

Hámarks gólflötur er 15 m².

2. Undanþága smáhýsa frá byggingarleyfi

Smáhýsi og framkvæmdir tengdar þeim eru undanþegin byggingarleyfi, byggingarheimild og tilkynningarskyldu (sbr. 2.3.5. gr.), **að því tilskildu að öll eftirfarandi** skilyrði séu uppfyllt:

- Gólflötur er að hámarki 15 m².
- Mesta hæð þaks er 2,5 m, mæld frá yfirborði jarðvegs.
- Smáhýsið er í samræmi við gildandi deiliskipulag viðkomandi svæðis.

Séu þessi skilyrði ekki uppfyllt fellur mannvirkið undir umfangsflokk 1 og krefst byggingarleyfis (sbr. a-lið 1.3.2. gr. og 2.3.2. gr.).

3. Staðsetning smáhýsa á lóð og fjarlægð frá lóðarmörkum

Smáhýsi skulu almennt vera í minnst 3,0 m fjarlægð frá lóðarmörkum.

Ef smáhýsi er staðsett nær lóðarmörkum en 3,0 m skal liggja fyrir skriflegt samþykki eigenda aðliggjandi lóða.

Liggi lóð að bæjarlandi skal samþykki landeiganda (sveitarfélags) liggja fyrir.

Mannvirki á lóðarmörkum má aldrei hindra útsýni yfir götu eða gangstíg þar sem gera má ráð fyrir akandi umferð (sbr. 6.2.1. gr.).

4. Brunavarnir og öryggi smáhýsa

Smáhýsi skal vera þannig staðsett og frágengið að það valdi ekki brunahættu fyrir nærliggjandi byggingar (sbr. 9.7.6. gr.).

Geymsluskúrar skulu vera þannig gerðir að ekki sé hætt á að börn geti lokast þar inni (sbr. 12.7.1. gr.).

Eigandi ber ábyrgð á því að mannvirkid valdi hvorki hættu fyrir fólk né eignir og að virt séu öll viðeigandi ákvæði byggingarreglugerðar (sbr. 2.3.9. gr.).

5. Almenn skilyrði vegna smáhýsa

Þrátt fyrir undanþágu frá byggingarleyfi ber eiganda ávallt að ganga úr skugga um að:

Smáhýsi sé í samræmi við gildandi deiliskipulag, þ.e. að tekið sé fram í deiliskipulagi að smáhýsi sé heimilt á lóðinni og að ekki sé gengið á rétt nágranna.

Takmarkanir á fjölda mannvirkja á lóð og nýtingarhlutfalli séu virtar.

Hönnun og útlit taki mið af því að mannvirki falli sem eðlilegast að umhverfinu (sbr. 15.1.1. gr.).

6. Smáhýsi á svæðum án deiliskipulags

Á svæðum þar sem ekki liggur fyrir gilt deiliskipulag **gildir ekki undanþága frá byggingarleyfi** samkvæmt 2. kafla þessara vinnureglna.

6.1 Umsókn og málsmeðferð

- Eigandi lóðar skal sækja um byggingarleyfi vegna smáhýsis til byggingarfulltrúa.
- Umsókn skal að lágmarki fylgja:
 - Afstöðumynd sem sýnir staðsetningu smáhýsis á lóð,
 - Uppdráttur eða lýsing á stærð, hæð og útliti smáhýsis,
 - Upplýsingar um fjarlægðir frá lóðarmörkum og nærliggjandi byggingum.
- Byggingarfulltrúi vísar umsókn til umhverfis- og skipulagsráðs.

6.2 Mat á staðsetningu og grennd

Við meðferð umsóknar skal m.a. líta til:

- Hvort fyrirhugað smáhýsi sé í samræmi við aðalskipulag og landnotkun svæðis.
- Áhrifa mannvirkis á grennd, þar með talið:
 - útsýni,
 - skuggavarpi,
 - byggingarlínu,
 - götuásýnd,

- umferðaröryggi,
 - fjarlægð frá lóðarmörkum.
- Hvort þörf sé á grenndarkynningu samkvæmt skipulagslögum.

6.3 Leiðbeinandi reglur um staðsetningu

Við afgreiðslu umsókna skal leitast við að eftirfarandi leiðbeinandi sjónarmið séu höfð til hliðsjónar:

- Smáhýsi skulu að jafnaði vera staðsett aftan við íbúðarhús eða á þeim hluta lóðar sem er síður áberandi frá götu.
- Leitast skal við að smáhýsi séu ekki áberandi í götumynd.
- Gætt skal að því að ekki myndist hætta vegna umferðar, hvorki fyrir gangandi né akandi vegfarendur.
- Útlit og efnisval skulu falla sem eðlilegast að umhverfi og byggðamynstri svæðisins.

6.4 Fjarlægð frá lóðarmörkum

Almennt skal miða við að smáhýsi séu staðsett í minnst 3,0 m fjarlægð frá lóðarmörkum.

Sé þess óskað að staðsetja smáhýsi nær lóðarmörkum skal liggja fyrir skriflegt samþykki eigenda aðliggjandi lóða og metið sérstaklega hvort slík staðsetning sé samþykkt.

Liggi lóð að bæjarlandi skal samþykki landeiganda (sveitarfélags) liggja fyrir.

Mannvirki á lóðarmörkum má aldrei hindra útsýni yfir götu eða gangstíg þar sem gera má ráð fyrir akandi umferð (sbr. 6.2.1. gr.).

Þessi grein er sett til að tryggja gagnsæi og jafnræði við afgreiðslu umsókna á svæðum þar sem deiliskipulag liggur ekki fyrir eða þar sem gildandi deiliskipulag fjallar ekki um smáhýsi.

6.5 Afgreiðsla án umfjöllunar í umhverfis- og skipulagsráði

Byggingarfulltrúa er heimilt að samþykkja umsókn um smáhýsi án þess að hún fari til umfjöllunar í umhverfis- og skipulagsráði, **að því tilskildu að öll eftirfarandi skilyrði séu uppfyllt:**

- Smáhýsið uppfyllir skilyrði þessara vinnureglna varðandi stærð, hæð og notkun.
- Fyrirhuguð staðsetning er í samræmi við deiliskipulag og landnotkun svæðis.
- Smáhýsið er staðsett á baklóð eða á þeim hluta lóðar sem er síður áberandi frá götu.

- Smáhýsið er staðsett í minnst 3,0 m fjarlægð frá lóðarmörkum, eða fyrir liggur skriflegt samþykki eigenda aðliggjandi lóða.
- Framkvæmdin telst ekki hafa neikvæð grenndaráhrif, m.a. hvað varðar útsýni, skuggavarp eða umferðaröryggi.
- Ekki er talin þörf á grenndarkynningu samkvæmt skipulagslögum.

Sé eitthvert framangreindra skilyrða ekki uppfyllt eða ef vafi leikur á áhrifum framkvæmdar á grennd eða skipulag, skal málinu vísað til umhverfis- og skipulagsráðs til afgreiðslu.

7. Skjólveggir, garðveggir og girðingar – undanþága frá byggingarleyfi

Samkvæmt e-lið 2.3.5. gr. byggingarreglugerðar eru eftirfarandi framkvæmdir undanþegnar byggingarleyfi, byggingarheimild og tilkynningarskyldu, að því tilskildu að þær samræmist gildandi skipulagsáætlunum:

- Skjólveggir og girðingar sem eru allt að 1,8 m að hæð og eru ekki nær lóðarmörkum en 1,8 m.
- Girðingar eða skjólveggir sem eru nær lóðarmörkum en 1,8 m, enda séu þeir ekki hærri en sem nemur fjarlægðinni að lóðarmörkum.
- Skjólveggir sem eru á fastir við hús, allt að 2,0 m langir og 2,5 m háir, enda séu þeir í a.m.k. 1,8 m fjarlægð frá lóðarmörkum.
- Lóðarhöfum samliggjandi lóða er heimilt að reisa girðingar eða skjólveggi allt að 1,8 m að hæð á lóðarmörkum án byggingarleyfis, enda leggi þeir fram hjá byggingarfulltrúa undirritað samkomulag beggja lóðarhafa um framkvæmdina.
- Ef hæðarmunur er á milli lóða á lóðarmörkum skal miða hæð veggja eða girðinga við jarðvegshæð þeirrar lóðar sem hærri er.

7.1 Skjólveggir og girðingar – hvenær þarf byggingarheimild?

Allar framkvæmdir við girðingar og skjólveggi sem ekki uppfylla skilyrði um undanþágu í lið 7 hér að framan eru háðar byggingarleyfi byggingarfulltrúa. Slíkar framkvæmdir teljast til minni mannvirkjagerðar í umfangsflokki 1.

Eftirfarandi framkvæmdir eru ætíð háðar byggingarheimild:

- Girðingar og skjólveggir sem hannaðir eru hærri en 1,8 m, nema um sé að ræða stutta (allt að 2,0 m) skjólveggi áfasta húsi sem eru að hámarki 2,5 m háir .

- Girðingar eða skjólveggir sem eru nær lóðarmörkum en 1,8 m og eru hærri en sem nemur fjarlægðinni að mörkunum, nema skriflegt samþykki nágranna liggi fyrir .
- Ef reisa á girðingu eða vegg á sjálfum lóðarmörkunum en undirritað samkomulag samliggjandi lóðarhafa liggur ekki fyrir hjá byggingarfulltrúa.
- Ef fyrirhuguð girðing eða skjólveggur er ekki í samræmi við gildandi deiliskipulag eða skipulagsskilmála sveitarfélagsins varðandi útlit, form eða staðsetningu .
- Ef framkvæmdin felur í sér verulega breytingu á útliti mannvirkis eða hefur veruleg áhrif á götumynd, skal leita samþykkis umhverfis- og skipulagsráðs áður en heimild er veitt .
- Garðveggir sem þjóna sem stoðveggir og þurfa að standast verulegt jarðvegsþrýstingsálag eða þar sem mikil fallhætta skapast, geta krafist sérstakrar hönnunar og útreikninga burðarvirkishönnuðar og þar með formlegrar byggingarheimildar.

Fyrir framkvæmdir sem falla undir þennan kafla skal eigandi senda skriflega umsókn til byggingarfulltrúa ásamt aðaluppdráttum og byggingarlýsingu .

7.2. Umferðaröryggi, fallvarnir og ábyrgð eigenda

Girðingar, skjólveggir og garðveggir mega aldrei hindra útsýni yfir götu, gatnamót, gangstíg eða annað svæði þar sem gera má ráð fyrir akandi eða gangandi umferð (sbr. 6.2.1. gr.).

Þar sem garðveggur eða skjólveggur þjónar sem stoðveggur og slysaætta skapast vegna fallhættu, skal setja upp handrið eða aðra viðeigandi fallvörn (sbr. 7.1.4. gr. og 12.10.1. gr.).

Slíkar fallvarnir skulu vera traustar og þannig frágengnar að börn geti ekki fjarlægt þær og þær þoli ætlað álag (sbr. 12.10.1. gr.).

Eigandi ber ávallt ábyrgð á því að mannvirki valdi ekki hættu fyrir fólk eða eignir og að ekki sé gengið á rétt nágranna (sbr. 2.3.9. gr.).

Setja á heimasíðu með reglum:

Það borgar sig alltaf að sækjast eftir áliti byggingarfulltrúa áður en hafist er handa eða efni keypt.