

Frumvarp til skipulagslaga.

(Lagt fyrir Alþingi á 133. löggjafarþingi 2006-2007.)

I. KAFLI Almenn ákvæði.

1. gr.

Markmið.

Markmið laga þessara er:

að þróun byggðar og landnotkunar á landinu öllu verði í samræmi við skipulagsáætlanir sem hafi efnahagslegar, félagslegar og menningarlegar þarfir landsmanna, heilbrigði þeirra og öryggi að leiðarljósi,

að stuðla að skynsamlegri og hagkvæmri nýtingu lands og landgæða, tryggja varðveislu náttúru og menningarverðmæta og koma í veg fyrir umhverfisspjöll og ofnýtingu, með sjálfbæra þróun að leiðarljósi,

að tryggja réttaröryggi í meðferð skipulagsmála þannig að réttur einstaklinga og lögaðila verði ekki fyrir borð borinn þótt hagur heildarinnar sé hafður að leiðarljósi,

að tryggja að samráð sé haft við almenning við gerð skipulagsáætlana þannig að honum sé gefið tækifæri til að hafa áhrif á ákvörðun stjórnvalda við gerð slíkra áætlana,

að tryggja faglegan undirbúning mannvirkjagerðar við gerð skipulagsáætlana varðandi útlit hennar, form og svipmót.

2. gr.

Skilgreiningar.

Almenningur: Einn eða fleiri einstaklingar eða lögaðilar, samtök þeirra, félög eða hópar.

Aðalskipulag: Skipulagsáætlun fyrir tiltekið sveitarfélag þar sem fram kemur stefna sveitarstjórnar um landnotkun, byggðapróun, byggðamynstur, samgöngu- og þjónustukerfi og umhverfismál í sveitarfélaginu.

Byggingarleyfi: Skriflegt leyfi byggingarfulltrúa eða Byggingarstofnunar til að byggja, breyta eða rífa hús eða önnur mannvirki eða breyta notkun þeirra sbr. ákvæði laga um mannvirki.

Bygðamynstur: Lögum og yfirbragð byggðar svo sem hæð og þéttleiki.

Deiliskipulag: Skipulagsáætlun fyrir afmarkaða reiti innan sveitarfélags sem byggð er á aðalskipulagi og kveður nánar á um útfærslu þess. Ákvæði um deiliskipulag eiga jafnt við um þéttbýli og dreifbýli.

Leyfi til framkvæmda: Framkvæmdaleyfi og byggingarleyfi samkvæmt skipulagslögum eða lögum um mannvirki og önnur leyfi til starfsemi og framkvæmda samkvæmt sérlögum sem um viðkomandi framkvæmd gilda.

Framkvæmdaleyfi: leyfi til framkvæmda í samræmi við skipulag sem ekki eru háðar ákvæðum laga um mannvirki.

Hverfisvernd: Ákvæði í svæðis-, aðal- eða deiliskipulagi um verndun sérkenna eldri byggðar, annarra menningarsögulegra minja eða náttúruminja.

Landnotkun: Ráðstöfun lands til mismunandi nota, svo sem undir íbúðir, iðnað, verslun, útivist og landbúnað

Landnýting: Samheiti yfir mælikvarða á það hversu mikil nýting lands er, svo sem nýtingarhlutfall og þéttleika byggðar.

Landsskipulagsstefna: Samræmd skipulagsstefna til 12 ára sem Alþingi hefur samþykkt sem þingsályktun að tillögu umhverfisráðherra.

Nýtingarhlutfall: Hlutfall milli brúttóflatarmáls bygginga á lóð eða reit og flatarmáls lóðar eða reits.. Um skilgreingu brúttóflatarmáls fer skv. Íslenskum staðli.

Skipulagsáætlun: Áætlun sem gerir grein fyrir markmiðum viðkomandi stjórnvalda og ákvörðunum um framtíðarnotkun lands og hvers konar framkvæmdum er stefnt að og sem falla að landnotkun á tilteknu svæði og sem lýsir forsendum þeirra ákvarðana. Skipulagsáætlanir sveitarfélaga skiptast í þrjá flokka: Svæðisskipulag, aðalskipulag og deiliskipulag.

Skipulagskvaðir: Kvaðir sem lagðar eru á einstakar lóðir í deiliskipulagi, svo sem um umferðarrétt og legu lagna.

Skipulagsskilmálar: Bindandi ákvæði í deiliskipulagi um útfærslu skipulags svo sem um byggðamynstur, byggingarlínur, útlit mannvirkja, form og svipmót, fjölda bílastæða, gróður og girðingar.

Svæðisskipulag: Skipulagsáætlun tveggja eða fleiri sveitarfélaga þar sem sett er fram sameiginleg stefna um byggðaðpróun á svæðinu og þá þætti landnotkunar sem talin er þörf á að samræma vegna sameiginlegra hagsmuna hlutaðeigandi sveitarfélaga.

Péttleiki byggðar: Landnýting miðað við brúttóflatarmál lands sem m.a. er lýst með nýtingarhlutfalli eða reikningsstærðum eins og íbúar/ha eða íbúðir/ha.

Péttbýli: Þyrping húsa þar sem búa a.m.k. 50 manns og fjarlægð milli húsa fer að jafnaði ekki yfir 200 metra. Afmarka má þéttbýli með öðrum hætti í aðalskipulagi sveitarfélags.

II. KAFLI

Stjórn skipulagsmála.

3. gr.

Stjórn og framkvæmd skipulagsmála.

Umhverfisráðherra fer með yfirstjórn skipulagsmála samkvæmt lögum þessum. Ráðherra til aðstoðar er Skipulagsstofnun, sbr. 4. gr.

Utanríkisráðherra fer með yfirstjórn skipulagsmála á auglýstum varnarsvæðum í samræmi við ákvæði laga nr. 106/1954, sbr. og lög nr. 110/1951.

Sveitarstjórnir annast gerð svæðis-, aðal- og deiliskipulagsáætlana. Þær fjalla um leyfisumsóknir og veita framkvæmdaleyfi og hafa eftirlit með framkvæmd skipulagsáætlana og framkvæmdaleyfisskyldum framkvæmdum.

4. gr.

Skipulagsstofnun.

Ríkið starfrækir Skipulagsstofnun. Hlutverk stofnunarinnar samkvæmt lögum þessum er:

- a. að hafa eftirlit með framkvæmd laga þessara og reglugerða sem settar eru samkvæmt þeim,
- b. að veita upplýsingar og leiðbeiningar um skipulagsmál,
- c. að fylgjast með stöðu skipulagsmála í sveitarfélögum,
- d. að aðstoða sveitarfélög og leiðbeina þeim við gerð skipulagsáætlana,
- e. að láta í té umsagnir um ágreiningsmál á sviði skipulagsmála,
- f. að sjá um að upplýsingar um áætlanir um landnotkun á landsvísu séu fyrir hendi og vinna tillögu að landsskipulagsstefnu

- g. að stuðla að og standa fyrir rannsóknum á sviði skipulagsmála í samvinnu við hlutaðeigandi stofnanir og hagsmunaaðila, svo og að annast eða stuðla að útgáfu upplýsinga um þau mál,
- h. að annast umsýslu Skipulagssjóðs,
- i. að framfylgja ákvæðum laga um mat á umhverfisáhrifum,

5. gr.

Forstjóri Skipulagsstofnunar.

Forstjóri Skipulagsstofnunar fer með daglega stjórn Skipulagsstofnunar. Hann skal hafa háskólamenntun á sviði skipulagsmála. Ráðherra skipar forstjóra Skipulagsstofnunar til fimm ára í senn.

Forstjóri Skipulagsstofnunar ber ábyrgð á stjórn, rekstri og starfsskipulagi Skipulagsstofnunar gagnvart ráðherra og gerir rekstraráætlanir fyrir hana. Forstjóri ræður aðra starfsmenn stofnunarinnar.

6. gr.

Skipulagsnefndir.

Í hverju sveitarfélagi skal starfa skipulagsnefnd kjörin af sveitarstjórn.

Skipulagsnefndir fara með skipulagsmál þ.m.t. umhverfismat skipulagsáætlana, undir yfirstjórn sveitarstjórna. Sveitarstjórn er heimilt í samþykkt sveitarfélagsins að fela skipulagsnefnd eða öðrum aðilum innan stjórnsýslu sveitarfélagsins heimild til fullnaðarafgreiðslu mála skv. lögum þessum sbr. 44 gr. sveitarstjórnarlaga, nr. 45/1998 svo sem afgreiðslu deiliskipulagsáætlana og útgáfu framkvæmdaleyfa. Afgreiðsla á svæðis- og aðalskipulagi er þó ávalt háð samþykki sveitarstjórnar

Sveitarstjórn ákveður fjölda nefndarmanna skipulagsnefndar. Um skipulagsnefndir og störf þeirra gilda ákvæði sveitarstjórnarlaga eftir því sem við á.

Sveitarfélög geta haft samvinnu við nágrannasveitarfélög um kosningu skipulagsnefnda og ráðningu skipulagsfulltrúa.

7. gr.

Skipulagsfulltrúar.

Með hverri skipulagsnefnd skal starfa skipulagsfulltrúi ráðinn af sveitarstjórn og skal hún senda Skipulagsstofnun tilkynningu um ráðningu hans.

Sveitarstjórn getur falið byggingarfulltrúa að annast einnig skipulagsmál og nefnist hann þá skipulags- og byggingarfulltrúi og skal hann þá uppfylla bæði kröfur um menntun og reynslu skipulagsfulltrúa skv. lögum þessum og byggingarfulltrúa skv. lögum um mannvirki.

Skipulagsfulltrúi hefur umsjón með skipulagsgerð og annast að öðru leyti þau verkefni sem honum eru falin af sveitarstjórn.

Skipulagsfulltrúi situr fundi nefndarinnar með málfrelsi og tillögurétt.

Skipulagsfulltrúi skal uppfylla annað eftirfarandi hæfisskilyrða:

1. Vera skipulagsfræðingur sem hlotið hefur heimild iðnaðarráðherra til starfsheitisins samkvæmt lögum um löggildingu nokkurra starfsheita sérfræðinga í tækni og hönnunargreinum nr. 8/1996.
2. Arkitektar, byggingarfræðingar, innanhúsarkitektar, landslagsarkitektar, rafiðnfræðingar, tæknifræðingar og verkfræðingar sem hlotið hafa heimild til þeirra starfsheita samkvæmt lögum um löggildingu nokkurra starfsheita sérfræðinga í tækni og hönnunargreinum nr. 8/1996 og hafa sérhæft sig á sviði skipulagsmála í námi eða með starfsreynslu. Með sérhæfingu á sviði

skipulagsmála er átt við að viðkomandi hafi lagt stund á nám á sviði svæðis-, aðal- eða deiliskipulags og/eða unnið að svæðis-, aðal- eða deiliskipulagi í a.m.k. tvö ár.

Umhverfissráðherra er heimilt að veita tímabundnu undanþágu frá 5. mgr. þar sem ekki fæst réttindamaður í starfið. Skal slík undanþága veitt til eins árs í senn og skal því aðeins framlengd að reynt hafi verið að fá starfsmann sem uppfyllir hæfisskilyrðin.

Ef ágreiningur kemur upp um hæfi skv. 2. tölul. 5. mgr. sker ráðherra úr.

8. gr.

Skipulagsnefnd varnarsvæða.

Ákvæði laga þessara og reglugerða settra samkvæmt þeim eiga við um skipulagsmál á varnarsvæðum eftir því sem við getur átt, þar á meðal um gjaldheimtu. Utanríkisráðherra skipar skipulagsnefnd sem fer með þessi mál og getur hann falið nefndinni að sinna öðrum skyldum verkefnum á varnarsvæðunum.

Nefndin skal í starfi sínu hafa náíð samráð við sveitarfélög sem hlut geta átt að máli, svo sem á Suðurnesjum. Utanríkisráðherra setur nánari ákvæði um framkvæmd þessarar greinar í reglugerð að höfðu samráði við umhverfissráðherra.

9. gr.

Svæðisskipulagsnefndir

Í þeim tilvikum að sveitarstjórnir ákveða að gert skulu svæðisskipulag skulu hlutaðeigandi sveitarstjórnir koma á fót svæðisskipulagsnefnd sem skal hafa það hlutverk að vinna að tillögu að svæðisskipulagi. Nefndin skal skipuð tveimur fulltrúum frá hverju sveitarfélagi nema hlutaðeigandi sveitarfélög ákveði annað.

Þar sem í gildi er svæðisskipulag skal starfrækt svæðisskipulagsnefnd, sem fer með framfylgd og breytingar á svæðisskipulaginu. Svæðisskipulagsnefnd skal skipuð að loknum sveitarstjórnarkosningum.

Fundargerðir svæðisskipulagsnefndar skulu sendar hlutaðeigandi sveitarstjórnnum og eru skipulagsákvæðanir nefndarinnar, svo sem um samþykkt skipulagstillögu til auglýsingar og endanleg samþykkt svæðisskipulags, háðar samþykki allra hlutaðeigandi sveitarstjórna.

Að fengnum tillögum svæðisskipulagsnefndar setur ráðherra henni starfsreglur sem auglýstar skulu í B-deild Stjórnartíðinda að fenginni umsögn Skipulagsstofnunar.

III. KAFLI

Landsskipulag.

10. gr.

Landsskipulagsstefna.

Umhverfissráðherra leggur fram tillögu til þingsályktunar um landsskipulagsstefnu til tólf ára að afloknum hverjum Alþingiskosningum. Landsskipulagsstefna getur náð til landsins alls, einstakra landshluta og efnahagslögsögunnar

Í landsskipulagsstefnu er mörkuð stefna stjórnvalda í skipulagsmálum sem varða almannahagsmunum. Í landsskipulagsstefnu er stefna stjórnvalda um sjálfbæra þróun útfærð með tilliti til skipulagsgerðar sveitarfélaga og eftir þörfum samræmd stefna opinberra aðila um landnotkun m.t.t. efnahagslegra, félagslegra og umhverfislegra sjónarmiða.

Til grundvallar landsskipulagsstefnu skal leggja markmið laga þessara, stefnu stjórnvalda um sjálfbæra þróun og fyrirbyggjandi áætlanir opinberra aðila í einstökum málaflokkum sem varða landnotkun.

Endurskoða skal landsskipulagsstefnu á fjögurra ára fresti.

Landsskipulagsstefnu skal leggja til grundvallar skipulagsgerð samkvæmt lögum þessum.

11. gr.

Málsmeðferð.

Ráðherra ákveður áherslur landsskipulagsstefnu hverju sinni og felur Skipulagsstofnun að vinna drög að landsskipulagsstefnu. Þau skulu unnin í samráði við hlutaðeigandi stofnanir og Samband íslenskra sveitarfélaga. Skipulagsstofnun skal hafa aðgang að áætlunum annarra opinberra aðila í einstökum málaflokkum sem varða landnotkun.

Umhverfissráðherra tekur drög Skipulagsstofnunar að landsskipulagsstefnu til skoðunar og gengur frá tillögu að landsskipulagsstefnu að höfðu samráði við Samband íslenskra sveitarfélaga og hlutaðeigandi ráðuneyti.

Umhverfissráðherra kynnir tillögu sína að landsskipulagsstefnu opinberlega. Tillagan skal auglýst í dagblaði sem gefið er út á landsvísu og Lögbirtingarblaðinu og kynnt á heimasíðu ráðuneytisins. Í auglýsingu skal tilgreina hvar tillagan sé aðgengileg og skal öllum gefinn kostur á að gera athugasemdir við hana innan ákveðins frest sem skal ekki vera skemmri en sex vikur frá birtingu auglýsingar. Tekið skal fram í auglýsingu hvert skuli skila athugasemdum. Tillagan skal jafnframt send til umsagnar sveitarfélaga og hagsmunasamtaka.

Þegar frestur til athugasemda er liðinn tekur umhverfissráðherra tillöguna til skoðunar á ný og leggur fram tillögu til þingsályktunar um landsskipulagsstefnu.

IV. KAFLI

Gerð og framkvæmd skipulagsáætlana.

12. gr.

Skipulagsskylda.

Skipulagsskylda nær til lands og hafs innan marka sveitarfélaga. Bygging húsa og annarra mannvirkja ofan jarðar og neðan og aðrar framkvæmdir og aðgerðir sem hafa áhrif á umhverfið og breyta ásýnd þess skulu vera í samræmi við skipulagsáætlanir.,

Í skipulagsáætlunum er mörkuð stefna um landnotkun og byggðapróun. Þar eru sett fram stefnumið um einstaka þætti varðandi íbúðarbyggð, atvinnusvæði, náttúruvernd, samgöngur o.fl., í samræmi við markmið laga þessara.

Í skipulagsáætlunum skal m.a. lýsa umhverfi og aðstæðum á skipulagssvæðinu við upphaf áætlunarinnar og forsendum þeirrar stefnu sem hún felur í sér.

Við gerð skipulagsáætlana skal eftir föngum leita eftir sjónarmiðum og tillögum íbúa og annarra þeirra sem hagsmuna eiga að gæta um mörkun stefnu.

Við gerð skipulagsáætlana skal gera grein fyrir áhrifum áætlunarinnar og einstakra stefnumiða hennar á umhverfið, m.a. með samanburði þeirra kosta sem til greina koma. Þá skal jafnframt við gerð skipulagsáætlana hafa sjálfbæra þróun að leiðarljósi. Ef talin er þörf á að vernda sérkenni eldri byggðar eða annarra menningar sögulegra minja, náttúruminjar eða trjágróður vegna sögulegs, náttúrulegs eða menningarlegs gildis við gerð skipulagsáætlunar, án þess að um friðun sé að ræða samkvæmt öðrum lögum, skal setja í viðkomandi skipulagsáætlun ákvæði um hverfisvernd.

Gildandi skipulagsáætlanir skulu vera í innbyrðis samræmi. Svæðisskipulag er rétt hærra en aðalskipulag og aðalskipulag rétt hærra en deiliskipulag. Við gerð nýrra skipulagsáætlana eða breytinga á skipulagsáætlunum eru sveitarstjórnir bundnar af gildandi landsskipulagsstefnu.

13. gr.

Framkvæmdaleyfi.

Afla skal framkvæmdaleyfis sveitarstjórnar vegna meiri háttar framkvæmda sem áhrif hafa á umhverfið og breyta ásýnd þess, svo sem breytingar lands með jarðvegi eða efnistöku, og annarra framkvæmda sem falla undir lög um mat á umhverfisáhrifum. Þó þarf ekki að afla slíks leyfis vegna framkvæmda sem háðar eru byggingarleyfi skv. lögum um mannvirki.

Öll efnistaka á landi og af eða úr hafsbotni innan netlaga er háð framkvæmdaleyfi hlutaðeigandi sveitarstjórnar í samræmi við ákvæði laga nr. 44/1999, um náttúruvernd. Framkvæmdaleyfi vegna efnistöku skal gefið út til tiltekins tíma þar sem gerð er grein fyrir stærð efnistökusvæðis, vinnsludýpi, magni og gerð efnis sem heimilt er að nýta samkvæmt leyfinu, vinnslutíma og frágangi á efnistökusvæði.

Sá sem óskar framkvæmdaleyfis skal senda skriflega umsókn til sveitarstjórnar ásamt nauðsynlegum gögnum sem nánar skal kveða á um í reglugerð.

Við útgáfu framkvæmdaleyfis skal sveitarstjórn fjalla um og taka afstöðu til þess hvort framkvæmd er í samræmi við skipulagsáætlanir.

Þar sem framkvæmdir eru fyrirhugaðar og deiliskipulag liggur ekki fyrir getur sveitarstjórn veitt framkvæmdaleyfi að undangenginni grenndarkynningu sé um að ræða framkvæmd sem er í samræmi við aðalskipulag og þá byggð sem fyrir er varðandi landnotkun, byggðamynstur og þéttleika byggðar.

Landgræðslu- og skógræktaráætlanir skulu vera í samræmi við skipulagsáætlanir.

Umsækjanda um framkvæmdaleyfi og hlutaðeigandi sveitarstjórn er heimilt að skjóta máli til úrskurðarnefndar um skipulags- og byggingarmál leiki vafi á því hvort framkvæmdir eru háðar ákvæðum um framkvæmdaleyfi. Ráðherra kveður nánar á um útgáfu framkvæmdaleyfa í reglugerð.

14. gr.

Framkvæmdaleyfi vegna matsskyldra framkvæmda.

Óheimilt er að gefa út leyfi fyrir framkvæmd samkvæmt lögum um mat á umhverfisáhrifum fyrr en álit Skipulagsstofnunar um mat á umhverfisáhrifum liggur fyrir eða ákvörðun stofnunarinnar um að framkvæmd sé ekki matsskyld.

Við umfjöllun um umsókn um framkvæmdaleyfi vegna matsskyldrar framkvæmdar skal sveitarstjórn kynna sér matsskýrslu framkvæmdaraðila um framkvæmdina og kanna hvort framkvæmdin er sú sem lýst er í matsskýrslu. Þá skal sveitarstjórn taka rökstudda afstöðu til álits Skipulagsstofnunar um mat á umhverfisáhrifum framkvæmdarinnar.

Sveitarstjórn getur bundið framkvæmdaleyfi þeim skilyrðum er fram kunna að koma í álit Skipulagsstofnunar að svo miklu leyti sem aðrir sem veita leyfi til framkvæmda samkvæmt sérlögum hafa ekki tekið afstöðu til þeirra. Jafnframt er sveitarstjórn heimilt að binda framkvæmd skilyrðum sem sett eru í samræmi við gildandi skipulagsáætlanir sveitarfélagsins.

Ákvörðun sveitarstjórnar um útgáfu framkvæmdaleyfis vegna matsskyldra framkvæmda og niðurstaða álits Skipulagsstofnunar samkvæmt lögum um mat á umhverfisáhrifum skulu birtar með auglýsingu í Lögbirtingablaðinu og dagblaði sem gefið er út á landsvísu innan tveggja vikna frá útgáfu leyfis. Í ákvörðun skal tilgreina kærueimildir og kærufresti.

15. gr.

Útgáfa og gildistími framkvæmdaleyfis.

Gefa má út framkvæmdaleyfi þegar eftirtöldum skilyrðum hefur verið fullnægt:

1. Sveitarstjórn hefur staðfest samþykkt skipulagsnefndar um veitingu framkvæmdarleyfis.

2. Framkvæmdaleyfisgjald og önnur tilskilin gjöld, hafa verið greidd samkvæmt settum reglum eða samið um greiðslu þeirra.

Framkvæmdaleyfi fellur úr gildi hefjist framkæmdir ekki innan tólf mánaða frá útgáfu þess. Nú stöðvast framkvæmdaleyfisskyld framkvæmd í eitt ár eða lengur og getur sveitarstjórn þá fellt framkvæmdarleyfið úr gildi.

Hafi framkvæmdaleyfisskyld framkvæmd stöðvast í tvö ár hið skemmsta getur sveitarstjórn að tillögu byggingarnefndar með sex mánaða fyrirvara lagt dagsektir á framkvæmdaleyfishafa.

16. gr.

Eftirlit sveitarfélaga.

Sveitarstjórn hefur eftirlit með að framkæmdir séu í samræmi við útgefið framkvæmdaleyfi. Framkvæmdarleyfi skal ætíð liggja fyrir á framkvæmdarstað og vera eftirlitsmönnum aðgengilegt.

Sé ásigkomulagi, frágangi, notkun eða umhverfi framkvæmdar ábótavant eða stafi af því hættu að mati sveitarstjórnar skal hún gera framkvæmdaraðila þess aðvart og leggja fyrir hann að bæta úr því sem áfátt er. Sama á við þegar framkvæmd er ekki í samræmi við útgefið framkvæmdaleyfi.

Sveitarstjórnnum er heimilt við umfangsmiklar framkæmdir, sem eru matsskyldar samkvæmt lögum um mat á umhverfisáhrifum, að skipa í samráði við framkvæmdaaðila og aðra leyfisveitendur sérstaka eftirlitsnefnd sem hefur eftirlit með því að skilyrðum sem framkvæmdinni hafa verið sett sé framfylgt.

Framkvæmdaraðili ber allan kostnað af starfi nefndarinnar.

V. KAFLI.

Gjaldtaka vegna skipulags og framkvæmdaleyfa.

17. gr.

Skipulagsgjald.

Til að standa straum af kostnaði við gerð aðal- og svæðisskipulagsáætlana og þróunarverkefna sem nýtast sveitarfélögum við gerð skipulagsáætlana skal innheimt í ríkissjóð sérstakt gjald af mannvirkjum er nefnist skipulagsgjald. Skipulagsgjald rennur í gegnumstreymissjóð, Skipulagssjóð. Skipulagsstofnun annast vörslu sjóðsins og greiðslur úr honum. Sjóðurinn skal vera óháður fjárhagslegum rekstri stofnunarinnar.

Af nýbyggingum, sem virtar eru til brunabóta, skal greiða skipulagsgjald í eitt skipti sem nemur 0,3% af brunabótamati hvernar húseignar. Nýbygging telst hvert nýreist hús sem virt er til brunabóta, svo og viðbyggingar við eldra hús ef virðingarverð hinnar nýju viðbyggingar nemur a.m.k. $\frac{1}{5}$ verðs eldra hússins.

Skipulagsgjald fellur í gjalddaga þegar virðingargjörð hefur farið fram og Fasteignamat ríkisins hefur tilkynnt hana til innheimtumanns ríkissjóðs. Því fylgir lögveð í eigninni og gengur það fyrir öllum öðrum veðkröfum er á henni hvíla. Innheimta má gjaldið með fjárnámi. Sýslumaður skal innheimta skipulagsgjald af húsbyggingum í lögsagnarumdæmi sínu. Í Reykjavík skal tollstjóri annast

innheimtuna. Skipulagsgjald innheimtist samkvæmt fyrirmælum frá Fasteignamati ríkisins.

Ráðherra setur í reglugerð nánari ákvæði um álagningu, innheimtu og ráðstöfun gjalds þessa.

18. gr.

Greiðsla kostnaðar vegna skipulagsvinnu.

Kostnaður við gerð skipulagsáætlana greiðist sem hér segir:

1. Kostnaður við gerð landsskipulagsstefnu greiðist af ríkissjóði.
2. Kostnaður við gerð svæðisskipulags greiðist til helminga af Skipulagssjóði og hlutaðeigandi sveitarfélögum samkvæmt samningi Skipulagsstofnunar og svæðisskipulagsnefndar-
3. Sveitarfélög geta fengið greiddan allt að helmingi kostnaðar við gerð eða endurskoðun aðalskipulags úr Skipulagssjóði. Þar sem sérstakar aðstæður ríkja, t.d. ef þörf er á óvenju umfangsmikilli skipulagsvinnu í fámennu sveitarfélagi, er unnt að semja um hærri kostnaðarþátttöku
4. Sveitarfélag sem ekki fær framlag úr Skipulagssjóði skv. 3. tölul. fær helminga innheimtra skipulagsgjalda í sveitarfélaginu yfirfærðan árlega úr Skipulagssjóði.
5. Kostnaður við gerð deiliskipulags greiðist úr sveitarsjóði, sbr. þó 1. mgr. 38. gr.
6. Kostnaður við gerð grunnkorta sem nauðsynleg eru vegna svæðis- og aðalskipulags skiptist til helminga milli Skipulagssjóðs og hlutaðeigandi sveitarfélags nema í þeim sveitarfélögum sem árlega fá endurgreiddan helming innheimtra skipulagsgjalda, sbr. 4. tölul.

19. gr.

Bílastæðagjald.

Ef ekki er unnt að koma fyrir á lóð nýbyggingar þeim fjölda bílastæða sem kröfur eru gerðar um í deiliskipulagi getur sveitarstjórn ákveðið að innheimta bílastæðagjald af hlutaðeigandi lóð. Gjaldið má nema allt að áætluðum kostnaði við gerð þeirra bílastæða sem á vantar. Sveitarstjórn getur sett sérstaka gjaldskrá um bílastæðagjöld í sveitarfélaginu sem sveitarfélagið birtir í B-deild Stjórnartíðinda.

Bílastæðagjöld skulu renna í sérstakan sjóð og skal honum varið til uppbyggingar almenningsbílastæða í nágrenni viðkomandi lóðar.

20. gr.

Framkvæmdaleyfisgjald.

Sveitarstjórn er heimilt að innheimta framkvæmdaleyfisgjald fyrir framkvæmdir sem afla þarf framkvæmdaleyfis fyrir. Gjaldið má ekki nema hærri upphæð en sem nemur kostnaði við útgáfu leyfisins svo sem vegna nauðsynlegrar aðkeyptrar þjónustu.

Sé nauðsynlegt að vinna skipulagsáætlun eða gera breytingu á henni vegna leyfisskyldra framkvæmda getur sveitarstjórn samhliða útgáfu framkvæmda- eða byggingarleyfis innheimta gjald vegna skipulagsvinnu sem nauðsynleg er vegna þeirrar framkvæmdar. Gjaldið skal ekki nema hærri upphæð en sem nemur kostnaði við skipulagsgerðina og kynningu og auglýsingu skipulagsáætlunar.

Sveitarstjórn skal setja gjaldskrá um innheimtu gjalda samkvæmt 1. og 2. mgr. og birta hana í B-deild Stjórnartíðinda.

VI. KAFLI Svæðisskipulagsáætlanir.

21. gr.

Svæðisskipulag.

Svæðisskipulag er skipulagsáætlun tveggja eða fleiri sveitarfélaga þar sem sett er fram sameiginleg stefna þeirra um byggðaðróun á svæðinu og þá þætti landnotkunar sem þörf er talin á að samræma vegna sameiginlegra hagsmuna hlutaðeigandi sveitarfélaga. Staðbundnar ákvarðanir um landnotkun skulu eingöngu teknar í svæðisskipulagi að því marki sem nauðsyn þykir til að tryggja sameiginlega hagsmuni hlutaðeigandi sveitarfélaga, til að útfæra landsskipulagsstefnu á hlutaðeigandi svæði eða vegna nauðsynlegrar samræmingar landnotkunar í fleiri en einu sveitarfélagi.

Svæðisskipulag skal taka til svæðis sem myndar heild í landfræðilegu, hagrænu og félagslegu tilliti og getur þannig tekið til heilla landshluta eða annarra stærri heilda.

Stefnumörkun svæðisskipulags skal taka til að minnsta kosti 12 ára tímabils.

Svæðisskipulag skal sett fram í skipulagsgreinargerð. Þar skal koma fram rökstudd stefna sveitarfélaganna varðandi byggðaðróun ásamt umhverfismati svæðisskipulagsins. Að því marki sem tilefni er til að marka stefnu um staðbundnar ákvarðanir í svæðisskipulagi skal svæðisskipulag jafnframt sett fram á þemauppdráttum með greinargerð og/eða sérstökum skipulagsuppdrætti.

Um gerð og framsetningu svæðisskipulags gilda að öðru leyti ákvæði 12. gr. og ákvæði í skipulagsreglugerð.

22. gr.

Ábyrgð á gerð og afgreiðslu svæðisskipulags

Á svæðum þar sem sveitarfélög telja þörf á að setja fram sameiginlega stefnu um byggðaðróun eða einstaka þætti landnotkunar geta hlutaðeigandi sveitarfélög gert svæðisskipulag. Skulu þá hlutaðeigandi sveitarfélög skipa svæðisskipulagsnefnd, sbr. 9. gr.

Svæðisskipulag skal vera í gildi fyrir sveitarfélög höfuðborgarsvæðisins. Til höfuðborgarsvæðis teljast Hafnarfjarðarkaupstaður, Sveitarfélagið Álftanes, Garðabær, Kópavogsbær, Reykjavíkurborg, Seltjarnarneskaupstaður, Mosfellsbær og Kjósarheppur.

Svæðisskipulagsnefnd annast vinnslu, kynningu og afgreiðslu svæðisskipulags undir yfirstjórn hlutaðeigandi sveitarstjórna. Um svæðisskipulagsnefndir fer skv. 9. gr.

Svæðisskipulag er háð samþykki allra hlutaðeigandi sveitarstjórna og staðfestingu umhverfisráðherra.

23. gr.

Gerð svæðisskipulags, kynning og samráð.

Þegar vinna við gerð svæðisskipulagstillögu hefst skal svæðisskipulagsnefnd taka saman lýsingu á skipulagsverkefni þar sem gerð er grein fyrir hvaða áherslur nefndin hafi við gerð skipulagsins, forsendur þess og fyrirliggjandi stefnu og hvernig samráði og kynningu verði háttað gagnvart íbúum og öðrum hagsmunaaðilum. Leita skal umsagnar um lýsinguna hjá Skipulagsstofnun, umsagnaraðilum og kynna fyrir almenningi og leita samþykkis hlutaðeigandi sveitarfélaga. Einnig skulu tillögurnar kynntar sveitarstjórnnum aðliggjandi sveitarfélaga. Í skipulagsreglugerð skal nánar kveðið á um lýsingu skipulagsverkefnis.

Áður en tillaga að svæðisskipulagi er tekin til formlegrar afgreiðslu í svæðisskipulagsnefnd skal tillagan, forsendur hennar og umhverfismat kynnt fyrir

almenningi á almennum fundi eða á annan fullnægjandi hátt. Skal kynningin auglýst með áberandi hætti.

Að lokinni kynningu skv. 2. mgr. skal endanleg svæðisskipulagstillaga lögð fyrir hlutaðeigandi sveitarstjórnir til samþykktar. Svæðisskipulagsnefnd skal að henni lokinni senda Skipulagsstofnun tillöguna til athugunar. Hafi Skipulagsstofnun ekki gert athugasemdir innan fjögurra vikna frá því að tillagan barst henni skal tillagan auglýst óbreytt skv. 24. gr. Telji Skipulagsstofnun að tillagan fullnægi ekki settum kröfum um svæðisskipulag skal hún leita samkomulags við svæðisskipulagsnefnd um breytingar. Náist ekki samkomulag er svæðisskipulagsnefnd engu að síður heimilt að auglýsa tillöguna en athugasemdir Skipulagsstofnunar skulu þá jafnframt auglýstar og liggja frammi með tillögunni.

24. gr.

Auglýsing svæðisskipulagstillögu.

Svæðisskipulagsnefnd skal auglýsa tillögu að svæðisskipulagi með áberandi hætti og í Lögbirtingablaðinu. Tillagan skal liggja frammi hjá hlutaðeigandi sveitarfélögum og Skipulagsstofnun og auk þess vera aðgengileg á Netinu. Í auglýsingu skal tilgreina hvar tillagan er til sýnis og hve lengi og skal sá tími ekki vera skemmri en fjórar vikur. Í auglýsingu skal hverjum þeim aðila sem telur sig eiga hagsmuna að gæta gefinn kostur á að gera athugasemdir við tillöguna innan ákveðins frests sem eigi skal vera skemmri en sex vikur frá birtingu auglýsingar. Tekið skal fram í auglýsingu hvert skila skuli athugasemdum.

25. gr.

Afgreiðsla og gildistaka svæðisskipulags.

Þegar frestur til athugasemda skv. 24. gr. er liðinn skal svæðisskipulagsnefnd fjalla um tillöguna á nýjan leik. Í þeirri umfjöllun skal nefndin taka afstöðu til athugasemda sem borist hafa og þess hvort gera skuli breytingar á tillögunni.

Svæðisskipulagsnefnd sendir innan 12 vikna hlutaðeigandi sveitarstjórnnum tillögu sína að svæðisskipulagi ásamt athugasemdum og umsögn sinni um þær. Sveitarstjórnir skulu innan 6 vikna senda svæðisskipulagsnefndinni afgreiðslur sínar.

Þegar svæðisskipulagið hefur verið samþykkt að öllu leyti eða að hluta sendir svæðisskipulagsnefnd tillögu sína að svæðisskipulagi til Skipulagsstofnunar ásamt athugasemdum og umsögnum svæðisskipulagsnefndar um þær. Jafnframt skal svæðisskipulagsnefnd auglýsa niðurstöðu sína og senda þeim aðilum sem gerðu athugasemdir umsögn sína um þær.

Skipulagsstofnun skal innan fjögurra vikna frá því tillaga að svæðisskipulag barst henni gera tillögu til ráðherra um staðfestingu eða synjun svæðisskipulagstillögunnar.

Tillaga Skipulagsstofnunar um synjun staðfestingar skal rökstudd með greinargerð þar sem fram skal koma hvort form- eða efnisgallar séu á afgreiðslu svæðisskipulagsnefndar eða gerð skipulagsins. Áður en ráðherra tekur ákvörðun um synjun skal hann leita umsagnar svæðisskipulagsnefndar.

Ráðherra staðfestir svæðisskipulag og skal það auglýst í B-deild Stjórnartíðinda. Svæðisskipulag tekur gildi við birtingu í B-deild Stjórnartíðinda.

Þau sveitarfélög sem aðild eiga að svæðisskipulagi eru bundin af stefnu þess við gerð aðalskipulags.

26. gr.

Endurskoðun svæðisskipulags.

Þegar að loknum sveitarstjórnarkosningum metur svæðisskipulagsnefnd hvort ástæða er til að endurskoða svæðisskipulagið. Um málsmeðferð á endurskoðaðri áætlun fer sem um gerð nýs svæðisskipulags væri að ræða. Ef niðurstaða svæðisskipulagsnefndar er að svæðisskipulagið þarfnist ekki endurskoðunar, heldur stefna þess áfram gildi sínu.

27. gr.

Breytingar á svæðisskipulagi.

Nú telur svæðisskipulagsnefnd að gera þurfi breytingu á gildandi svæðisskipulagi og fer þá um málsmeðferð skv. 22.- 25. gr.

VII. KAFLI

Aðalskipulagsáætlanir

28. gr.

Aðalskipulag.

Aðalskipulag er skipulagsáætlun fyrir eitt sveitarfélag og skal taka til alls lands innan marka sveitarfélagsins. Í aðalskipulagi er sett fram stefna sveitarstjórnar um þróun sveitarfélagsins varðandi landnotkun, byggðaðróun, byggðamynstur, samgöngu- og þjónustukerfi og umhverfismál í sveitarfélaginu.

Í aðalskipulagi er lagður grundvöllur fyrir gerð deiliskipulags varðandi landnotkun, takmarkanir á landnotkun, samgöngu- og þjónustukerfi og byggðamynstur, þ.m.t. þéttleika byggðar. Í aðalskipulagi eða breytingu á því er heimilt að setja fram nánari stefnu svo sem um nýbyggingarsvæði eða endurbyggingarsvæði í eldri byggð eða um einstök viðfangsefni.

Við gerð aðalskipulags skal byggt á markmiðum laga þessara, landsskipulagsstefnu, svæðisskipulagi liggi það fyrir og áætlunum um þróun og þarfir sveitarfélagsins. Þá skal jafnframt gætt að samræmi við skipulagsáætlanir aðliggjandi sveitarfélaga.

Í aðalskipulagi skal marka stefnu að minnsta kosti til 12 ára tímabils en jafnframt gera grein fyrir samhengi áætlunarinnar og einstakra þátta hennar við langtímaþróun sveitarfélagsins.

Aðalskipulag skal sett fram í skipulagsgreinargerð og á skipulagsuppdrætti og eftir atvikum á þemauppdráttum. Skipulagsgreinargerð aðalskipulags skal lýsa rökstuddri stefnu sveitarstjórnar um landnotkun, byggðaðróun, byggðamynstur, samgöngu- og þjónustukerfi og umhverfismál í sveitarfélaginu ásamt umhverfismati aðalskipulagsins. Skipulagsuppdráttur aðalskipulags skal sýna staðbundnar ákvarðanir um landnotkun, vernd og aðrar takmarkanir á landnotkun og samgöngu- og þjónustukerfi.

Um gerð og framsetningu aðalskipulags gilda að öðru leyti 12. gr. og ákvæði skipulagsreglugerðar.

29. gr.

Ábyrgð á gerð og afgreiðslu aðalskipulags.

Sveitarfélög skulu á hverjum tíma hafa í gildi aðalskipulag.

Sveitarstjórn ber ábyrgð á að gert sé aðalskipulag fyrir sveitarfélagið.

Skipulagsnefnd sveitarfélags annast í umboði sveitarstjórnar, vinnslu, kynningu og afgreiðslu aðalskipulags.

Sveitarstjórn samþykkir aðalskipulag og sendir það Skipulagsstofnun sem afgreiðir það til staðfestingar ráðherra.

Aðalskipulag er háð samþykki sveitarstjórnar og staðfestingu umhverfisráðherra.

30. gr.

Gerð aðalskipulags, kynning og samráð

Þegar vinna við gerð aðalskipulagstillögu hefst skal sveitarstjórn taka saman lýsingu á skipulagsverkefninu þar sem fram kemur hvaða áherslur sveitarstjórn hafi við aðalskipulagsgerðina og upplýsingar um forsendur og fyrirliggjandi stefnu og fyrirhugað skipulagsferli, s.s. um kynningu og samráð við skipulagsgerðina gagnvart íbúum sveitarfélagsins og öðrum hagsmunaaðilum. Leita skal umsagnar um hana hjá Skipulagsstofnun, umsagnaraðilum og kynna fyrir almenningi. Í skipulagsreglugerð er kveðið nánar á um lýsingu aðalskipulagsverkefnis og kynningu hennar.

Áður en tillaga að aðalskipulagi er tekin til afgreiðslu í sveitarstjórn skal tillagan, forsendur hennar og umhverfismat kynnt íbúum sveitarfélagsins og öðrum hagsmunaaðilum á almennum fundi eða á annan fullnægjandi hátt. Skal kynningin auglýst með áberandi hætti. Einnig skal tillagan kynnt sveitarstjórnnum aðliggjandi sveitarfélaga og svæðisskipulagsnefnd á þeim svæðum þar sem starfandi er svæðisskipulagsnefnd.

Að lokinni kynningu skv. 2. mgr. skal aðalskipulagstillagan lögð fyrir sveitarstjórn til afgreiðslu. Sveitarstjórn skal að lokinni umfjöllun sinni senda Skipulagsstofnun tillöguna til athugunar. Hafi Skipulagsstofnun ekki gert athugasemdir innan fjögurra vikna frá því að tillagan barst henni skal tillagan auglýst óbreytt skv. 31. gr. Telji Skipulagsstofnun að tillagan fullnægi ekki settum kröfum um aðalskipulag skal hún leita samkomulags við sveitarstjórn um breytingar. Náist ekki samkomulag er sveitarstjórn engu að síður heimilt að auglýsa tillöguna en athugasemdir Skipulagsstofnunar skulu þá jafnframt auglýstar og liggja frammi með tillögunni.

31. gr.

Auglýsing aðalskipulagstillögu.

Sveitarstjórn skal auglýsa tillögu að aðalskipulagi með áberandi hætti, svo sem í dagblaði sem gefið er út á landsvísu. Tillagan skal einnig auglýst í Lögbirtingablaðinu. Tillagan skal liggja frammi hjá Skipulagsstofnun og á skrifstofu hlutaðeigandi sveitarfélags eða á öðrum opinberum stað og vera auk þess aðgengileg á Netinu.

Í auglýsingu skal tilgreina hvar tillagan er til sýnis og hve lengi. Í auglýsingu skal hverjum þeim aðila sem telur sig eiga hagsmuna að gæta gefinn kostur á að gera athugasemdir við tillöguna innan ákveðins frests sem eigi skal vera skemmri en sex vikur frá birtingu auglýsingar. Tekið skal fram hvert skila skuli athugasemdum.

32. gr.

Afgreiðsla og gildistaka aðalskipulags.

Þegar frestur til athugasemda er liðinn skal sveitarstjórn fjalla um tillöguna á nýjan leik. Í þeirri umfjöllun skal taka afstöðu til athugasemda sem borist hafa og þess hvort gera skuli breytingar á tillögunni. Ákveði sveitarstjórn að breyta tillögu að aðalskipulagi í grundvallaratriðum skal hin breytta tillaga auglýst á nýjan leik skv. 31. gr.

Þegar sveitarstjórn hefur samþykkt tillögu að aðalskipulagi skal sveitarstjórn senda Skipulagsstofnun aðalskipulagið, ásamt athugasemdum og umsögn sveitarstjórnar um þær, innan tólf vikna frá því frestur til að gera athugasemdir skv. 31. gr. rann út. Jafnframt skal senda þeim aðilum er athugasemdir gerðu afgreiðslu og umsögn sveitarstjórnar um athugasemdir og auglýsa niðurstöðu sveitarstjórnar á sama hátt og tillagan var auglýst.

Skipulagsstofnun skal innan fjögurra vikna frá því aðalskipulagið barst henni gera tillögu til ráðherra um staðfestingu aðalskipulagsins, synjun eða frestun á staðfestingu að öllu leyti eða að hluta.

Tillaga Skipulagsstofnunar um synjun eða frestun staðfestingar skal rökstudd með greinargerð þar sem fram komi hvort form- eða efnisgallar séu á afgreiðslu sveitarstjórnar eða gerð skipulagsins. Áður en ráðherra tekur ákvörðun um synjun eða frestun skal hann leita umsagnar sveitarstjórnar.

Aðalskipulag eða breyting á því ekur gildi þegar það hefur verið samþykkt af sveitarstjórn, hlotið staðfestingu umhverfisráðherra og verið birt í B-deild Stjórnartíðinda.

Stefna aðalskipulags er bindandi við gerð deiliskipulags og útgáfu byggingar- og framkvæmdaleyfa.

33. gr.

Frestun á gerð aðalskipulags.

Sveitarstjórn er heimilt að fenginni umsögn Skipulagsstofnunar og með samþykki ráðherra að fresta í allt að fjögur ár í senn, gerð aðalskipulagsáætlunar fyrir ákveðið landsvæði ef óvissa eða ágreiningur ríkir um atriði sem geta haft veruleg áhrif á framkvæmd skipulagsins.

34. gr.

Ágreiningur um aðalskipulag.

Takist sveitarstjórn samliggjandi sveitarfélaga ekki að leysa ágreining um atriði sem samræma þarf í aðalskipulagi þeirra skal, að frumkvæði sveitarfélaganna eða Skipulagsstofnunar, sérstakri nefnd falið að gera tillögu að skipulagi sem er sameiginlegt fyrir þessi sveitarfélög að því er ágreiningsatriðin varðar.

Sveitarstjórnir þær sem hlut eiga að máli skulu hver um sig skipa tvo menn í nefndina, en Skipulagsstofnun einn mann og skal hann vera formaður hennar. Skipulagsstofnun skal aðstoða nefndina eftir þörfum.

Komist nefndin að sameiginlegri niðurstöðu skulu sveitarstjórnir sem hlut eiga að máli hver um sig auglýsa tillögu nefndarinnar sem aðalskipulagstillögu í samræmi við ákvæði 30. og 31. gr.

Takist nefndinni ekki að komast að sameiginlegri niðurstöðu skal senda málið til úrskurðar ráðherra ásamt greinargerð nefndarinnar. Aðalskipulag hlutaðeigandi sveitarfélaga skal samræmt úrskurði ráðherra.

35. gr.

Endurskoðun aðalskipulags.

Þegar að loknum sveitarstjórnarkosningum metur sveitarstjórn hvort ástæða er til að endurskoða aðalskipulagið. Um málsmeðferð á endurskoðaðri áætlun fer sem um gerð nýs aðalskipulags væri að ræða. Ef niðurstaða sveitarstjórnar er að aðalskipulagið þarfnist ekki endurskoðunar, heldur það gildi sínu.

36. gr.

Breytingar á aðalskipulagi.

Nú telur sveitarstjórn að gera þurfi breytingu á gildandi aðalskipulagi og fer þá um málsmeðferð eins og um gerð aðalskipulags sé að ræða.

Nú telur sveitarstjórn að gera þurfi breytingar á gildandi aðalskipulagi sem séu það óverulegar að ekki sé talin ástæða til meðferðar skv. 30. - 32. gr. og skal þá sveitarstjórn senda rökstudda tillögu um breytinguna til Skipulagsstofnunar. Við mat á því hvort breyting á aðalskipulagi geti talist óveruleg skal taka mið af því hvort hún hafi verulegar breytingar á landnotkun í för með sér, sé líkleg til að hafa mikil áhrif á einstaka aðila, eða hafa áhrif á stór svæði. Fallist Skipulagsstofnun á tillögu sveitarstjórnar afgreiðir hún tillöguna til staðfestingar umhverfisráðherra og skal hún birt í B-deild Stjórnartíðinda.—

VIII. KAFLI

Deiliskipulagsáætlanir.

37. gr.

Deiliskipulag.

Deiliskipulag er skipulagsáætlun fyrir afmarkað svæði eða reit innan sveitarfélags. Í deiliskipulagi eru teknar ákvarðanir um lóðir, lóðanotkun, byggingarreiti, byggðamynstur, þ.m.t. nýtingarhlutfall, útlit mannvirkja, form og svipmót eftir því sem við á og aðrar skipulagsforsendur sem þurfa að liggja fyrir vegna byggingar- og framkvæmdaleyfa.

Þegar ekki þarf að sækja um byggingarleyfi skv. lögum um mannvirki skal leita eftir samþykki sveitarstjórnar fyrir breytingum sem varða útlit, form og svipmót á viðkomandi svæðis.

Deiliskipulag skal gera fyrir einstök svæði eða reiti þar sem framkvæmdir eru fyrirhugaðar og skal jafnan miða við að það taki til svæða sem mynda heildstæða einingu.

Við gerð deiliskipulags skal byggt á stefnu aðalskipulags og hún útfærð fyrir viðkomandi svæði eða reit.

Deiliskipulag skal setja fram á skipulagsuppdrætti ásamt skipulagsgreinargerð. Í greinargerð deiliskipulags er forsendum þess lýst og sett fram stefna deiliskipulagsins og umhverfismat áætlunarinnar. Í greinargerðinni skal m.a. setja skipulagsskilmála í samræmi við stefnuna. Á skipulagsuppdrætti deiliskipulags skal setja fram þá stefnu sem kynnt er í skipulagsgreinargerð fyrir skipulagssvæðið að svo miklu leyti sem það getur átt við.

Um gerð og framsetningu deiliskipulags gilda að öðru leyti ákvæði 12. gr. og ákvæði í skipulagsreglugerð.

38. gr.

Ábyrgð á gerð og afgreiðslu deiliskipulags.

Sveitarstjórn ber ábyrgð á og annast gerð deiliskipulags.

Landeiganda eða framkvæmdaraðili getur að fenginni heimild sveitarstjórnar gert tillögu að deiliskipulagi eða breytingu á deiliskipulagi á sinn kostnað. Um kynningu, samráð, auglýsingu og samþykkt slíks deiliskipulags fer skv. 40.- 41. gr.

39. gr.

Deiliskipulag á landi í einkaeign.

Þegar land í einkaeign er gert að byggingarlóðum með deiliskipulagi að ósk landeiganda skal hann þegar framkvæmdir hefjast láta endurgjaldslaust af hendi við sveitarfélagið þá hluta landsins sem samkvæmt skipulaginu eru ætlaðir til almannaþarfa, svo sem undir götur, leikvelli og opin svæði. Landeiganda er þó ekki skylt að láta af hendi með þessum hætti meira land en sem svarar þriðjungu af flatarmáli þeirra lóða er þannig verða byggingarhæfar. Ef landnotkun er breytt fellur

landið aftur til þess er lét það endurgjaldslaust af hendi og skulu landeigandi og sveitarstjórn semja um það í hvaða ástandi skila skuli landinu.

Ákvæði þessarar greinar eiga ekki við um frístundabyggðasvæði þar sem sveitarfélag annast ekki gatnagerð eða aðrar sameiginlegar framkvæmdir og rekstur.

40. gr.

Gerð deiliskipulags, kynning og samráð.

Þegar vinna við gerð deiliskipulagstillögu hefst skal sveitarstjórn taka saman lýsingu á skipulagsverkefninu þar sem fram kemur hvaða áherslur sveitarstjórn hafi við deiliskipulagsgerðina og upplýsingar um forsendur og fyrirbyggjandi stefnu og fyrirhugað skipulagsferli, svo sem um kynningu og samráð við skipulagsgerðina gagnvart íbúum og öðrum hagsmunaaðilum. Vinni landeigandi eða framkvæmdaraðili að gerð deiliskipulags skv. heimild sveitarstjórnar skal hann taka saman lýsingu á skipulagsverkefninu sem sveitarstjórn þarf að samþykkja áður en hún er kynnt. Leita skal umsagnar um hana hjá Skipulagsstofnun, umsagnaraðilum og kynna fyrir almenningi. Í skipulagsreglugerð er kveðið nánar á um lýsingu deiliskipulagsverkefnis og kynningu hennar. Sveitarstjórn er heimilt að falla frá gerð slíkrar lýsingar ef allar megin forsendur deiliskipulagsins liggja fyrir í aðalskipulagi.

Áður en tillaga að deiliskipulagi er tekin til afgreiðslu í sveitarstjórn skal tillagan, forsendur hennar og umhverfismat kynnt íbúum sveitarfélagsins og öðrum hagsmunaaðilum á almennum fundi eða á annan fullnægjandi hátt. Skal kynningin auglýst með áberandi hætti. Sveitarstjórn er heimilt að falla frá slíkri kynningu ef allar meginforsendur liggja fyrir í aðalskipulagi. Að lokinni kynningu skal deiliskipulagstillagan lögð fyrir sveitarstjórn til afgreiðslu.

41. gr.

Auglýsing og samþykkt deiliskipulags.

Þegar sveitarstjórn hefur samþykkt að auglýsa tillögu að deiliskipulagi skal hún auglýst á sama hátt og kveðið er á um varðandi auglýsingu aðalskipulags. Ef deiliskipulagstillaga tekur til svæðis sem liggur að mörkum aðliggjandi sveitarfélags skal tillagan kynnt sveitarstjórn þess sveitarfélags.

Sé tillaga að deiliskipulagi ekki í samræmi við aðalskipulag skal samsvarandi aðalskipulagsbreyting auglýst áður eða samhliða. Að loknum auglýsingatíma getur sveitastjórn samþykkt breytingu á aðalskipulagi og deiliskipulagi samhliða.

Þegar frestur til athugasemda er liðinn skal sveitarstjórn taka tillögunna til umræðu að undangenginni umfjöllun skipulagsnefndar. Í þeirri umfjöllun skal taka afstöðu til athugasemda sem borist hafa og þess hvort gera skuli breytingar á tillögunni. Ef engar athugasemdir eru gerðar við tillöguna er ekki skylt að að taka hana aftur til umræðu í sveitarstjórn heldur skal senda hana Skipulagsstofnun. Niðurstaða sveitarstjórnar skal auglýst á sama hátt og tillagan var auglýst.

Ákveði sveitarstjórn að breyta auglýstri tillögu í grundvallaratriðum skal hin breytta tillaga auglýst á nýjan leik skv. 1. mgr.

42. gr.

Afgreiðsla deiliskipulags.

Sendi skal Skipulagsstofnun deiliskipulag sem samþykkt hefur verið af sveitarstjórn ásamt athugasemdum og umsögnum um þær. Jafnframt skal sveitarstjórn senda þeim aðilum er athugasemdir gerðu umsögn sína um þær. Telji Skipulagsstofnun að form- eða efnisgallar séu á deiliskipulagi sem henni er sent skal hún koma athugasemdum sínum á framfæri við sveitarstjórn. Sveitarstjórn skal

bregðast við athugasemdunum og gera nauðsynlegar formbreytingar. Birta skal auglýsingu um samþykkt deiliskipulag í B-deild Stjórnartíðinda.

43. gr.

Breytingar á deiliskipulagi.

Nú telur sveitarstjórn að gera þurfi breytingar á samþykktu deiliskipulagi og skal þá fara um breytinguna eins og um nýtt deiliskipulag sé að ræða.

Nú telur sveitarstjórn að gera þurfi breytingar á samþykktu deiliskipulagi sem séu það óverulegar að ekki sé talin ástæða til meðferðar skv. 1. mgr. og skal þá fara fram grenndarkynning. Við mat á því hvort breyting á deiliskipulagi teljist óveruleg skal taka mið af því að hve miklu leyti tillagan vikur frá notkun, nýtingarhlutfalli, útliti, formi og svipmóti viðkomandi svæðis.

Við útgáfu framkvæmda- og byggingarleyfa getur sveitarstjórn heimilað að vikið sé frá ákvæði 2. mgr. þegar um svo óveruleg frávík er að ræða að hagsmunir nágranna skerðist í engu hvað varðar landnotkun, útsýni, skuggavarp eða innsýn.

44. gr.

Grenndarkynning.

Þegar sótt er um byggingar- eða framkvæmdaleyfi þar sem deiliskipulag liggur ekki fyrir eða um er að ræða óverulega breytingu á deiliskipulagi skal skipulagsnefnd láta fara fram grenndarkynningu.

Grenndarkynning felst í því að skipulagsnefnd kynnir nágrönnum sem taldir eru geta átt hagsmuna að gæta skipulagstillöguna og gefur þeim kost á að tjá sig um hana innan tilskilins frests sem skal vera a.m.k. fjórar vikur. Að þeim fresti liðnum og þegar sveitarstjórn hefur afgreitt málið skal þeim sem tjáðu sig um það tilkynnt niðurstaða sveitarstjórnar. Þegar um óverulega breytingu á deiliskipulagi er að ræða sendir sveitarstjórn Skipulagsstofnun samþykktu deiliskipulagsbreytingu.

Skipulagsnefnd er heimilt að stytta tímabil grenndarkynningar ef þeir sem hagsmuna eiga að gæta sbr. 1. mgr. hafa lýst skriflega yfir með áritun sinni á kynningargögn áður en fjórar vikur eru liðnar að þeir geri ekki athugasemdir við skipulagstillöguna eða hina leyfisskyldu framkvæmd. Skipulagsnefnd er heimilt að falla frá grenndarkynningu ef sýnt er fram á að breyting á deiliskipulagi eða leyfisskyld framkvæmd varði ekki hagsmuni annarra en sveitarfélagsins og/eða umsækjanda.

IX. KAFLI

Skipulagsreglugerð, eignarnám, bætur o. fl.

45. gr.

Skipulagsreglugerð.

Umhverfisráðherra setur reglugerð, er nær til alls landsins, um gerð skipulagsáætlana að fengnum tillögum Skipulagsstofnunar og umsögn Sambands íslenskra sveitarfélaga.

Í skipulagsreglugerð skal kveðið nánar á um gerð skipulagsáætlana, um gerð lýsingar skipulagsverkefnis, um framsetningu og innihald skipulagsgreinargerða og skipulagsuppdráttu svo sem skipulagsskilmála og kvaðir. Einnig skal kveðið á um samráð og kynningu tillagna og afgreiðslu skipulagsáætlana.

Í skipulagsreglugerð skal skilgreina landnotkunarflokka.

Í skipulagsreglugerð skal kveðið á um öryggisforsendur og takmarkanir á landnotkun, t.d. vegna náttúruvár, verndar eða mengunar. Þá skal sérstaklega kveðið á um aðgengi og þarfir barna, fatlaðra og aldraðra.

Í skipulagsreglugerð skal kveða á um friðun eldri byggðar, trjágróður, girðingar og um auglýsingaskilti.

Í skipulagsreglugerð skulu vera ákvæði um starfshætti skipulagsnefnda, svæðisskipulagsnefnda og skipulagsfulltrúa og annarra þeirra sem falin er gerð skipulagsáætlana.

Í skipulagsreglugerð skal kveða nánar á um framkvæmdaleyfi, svo sem hvaða framkvæmdir eru háðar framkvæmdaleyfi, um gögn vegna umsókna um framkvæmdaleyfi og um útgáfu framkvæmdaleyfa.

Þegar sérstaklega stendur á getur ráðherra að fenginni umsögn Skipulagsstofnunar og hlutaðeigandi sveitarstjórnar veitt undanþágu frá einstökum greinum skipulagsreglugerðar.

46. gr.

Mælingar og kortagerð.

Vinna skal skipulagsáætlunar á starfræna kortagrunna.

Umráðamönnum lands og lóða er skylt að leyfa mælingamönnum að fara um lönd og lóðir eftir því sem þörf krefur vegna mælinga og leyfa þeim að setja föst merki þar sem slíkt er nauðsynlegt, enda sé það ekki til lýta eða tjóns.

47. gr.

Landeignaskrá.

Sveitastjórnir skulu láta gera skrá yfir allar jarðir, lönd og lóðir innan sveitarfélagsins, landeignaskrá. Skrá þessi skal hafa tilvísun í afmörkun og eignarhald í samræmi við þinglýstar heimildir. Gefa skal öllum götum, vegum og torgum í sveitarfélaginu nöfn og númer sem skal þinglýsa.

Í reglugerð, sem ráðherra setur að fenginni tillögu Skipulagsstofnunar og að höfðu samráði við dómsmálaráðuneytið, Fasteignamat ríkisins, Samband íslenskra sveitarfélaga og Hagstofu Íslands, skal kveða nánar á um skráningu lóða og fasteigna og gerð og frágang landeignarskrár, sbr. lög um skráningu og mat fasteigna.

48. gr.

Skipting landa og lóða.

Óheimilt er að skipta jörðum, löndum eða lóðum eða breyta landamerkjum og lóðamörkum nema samþykki sveitarstjórnar komi til.

Áður en sveitarstjórn veitir slíkt samþykki fyrir byggingarlóðir ákveður hún nafn götu og númer en aðrar afmarkaðar landareignir skulu hafa heiti til skrásetningar í landeignaskrá, sbr. 47. gr.

Sveitarstjórn getur krafist þess af eigendum landa og jarða að gerður sé fullnægjandi hnitsettur uppdráttur af nýjum landamerkjum eða lóðarmörkum til afnota fyrir landeignaskrá og þinglýsingarstjóra.

49. gr.

Forkaupsréttur sveitarstjórna að fasteignum.

Við gildistöku skipulagsáætlana samkvæmt lögum þessum eignast sveitarstjórn forkaupsrétt að fasteignum sem henni er nauðsynlegt að fá umráð yfir til þess að framkvæma skipulag.

Sveitarstjórn getur áskilið sér sérstakan forkaupsrétt að tilteknum fasteignum sem ekki falla undir 1. mgr. í þeim tilgangi að greiða fyrir áætlaðri þróun sveitarfélagsins. Samþykkt sveitarstjórnar um slíkan forkaupsrétt skal hljóta staðfestingu ráðherra og skal hún birt í B-deild Stjórnartíðinda.

Eigendum fasteigna sem forkaupsréttur tekur til er skylt að bjóða sveitarstjórn að ganga inn í kaup fasteignanna við sölu. Innan fjögurra vikna frá því að sveitarstjórn er boðið að neyta forkaupsréttar skal hún segja til um hvort hún vill neyta réttarins eða ekki. Svári sveitarstjórn eigi boði eiganda fasteignar innan tilskilins frests skal líta svo á að forkaupsrétti sé hafnað.

Ákvæði þessarar greinar raska ekki ákvæðum annarra laga um víðtækari forkaupsrétt sveitarfélaga. Um meðferð forkaupsréttarmála fer samkvæmt lögum nr. 22/1932.

50. gr.

Heimildir til eignarnáms.

Ráðherra getur að fenginni umsögn Skipulagsstofnunar veitt sveitarstjórn heimild til að taka eignarnámi landsvæði, fasteignir og efnisnámur eða takmörkuð eignarréttindi að slíku innan sveitarfélagsins ef nauðsyn ber til vegna áætlaðrar þróunar sveitarfélagsins samkvæmt staðfestu aðalskipulagi.

Sveitarstjórn er heimilt að fenginni umsögn Skipulagsstofnunar og á grundvelli gildandi deiliskipulags að taka eignarnámi vegna framkvæmdar skipulagsins:

1. Fasteignir sem sveitarstjórn er samkvæmt skipulaginu nauðsynlegt að fá umráð yfir til almannaþarfa.
2. Lóð sem eigandi nýtir ekki á þann hátt sem gildandi deiliskipulag ákveður, enda sé liðinn frestur sem honum hefur verið settur til að byggja á lóðinni eða breyta nýtingu hennar.
3. Fasteign eða hluta fasteignar sem friðunar- eða hverfisverndarákvæði taka til, enda sé eignarnámið nauðsynlegt til að tryggja að markmið þeira nái fram að ganga.
4. Fasteign eða hluta fasteignar á byggingarreit sem endurbyggja skal samkvæmt deiliskipulagi, enda hafi ekki náðst samkomulag við eiganda um þátt hans í endurbyggingunni og eignarnám sé nauðsynlegt til að greiða fyrir henni.
5. Lóð eða lóðarhluta sem stendur í vegi fyrir nýrri lóðarskiptingu sem ákveðin er í deiliskipulagi.

Eignarnám er því aðeins heimilt að sveitarstjórn hafi áður með sannanlegum hætti leitast við að ná samningum við eigendur þeirra eigna eða réttinda sem hún hyggst taka eignarnámi.

Um framkvæmd eignarnáms og ákvörðun um bætur fer eftir lögum nr. 11/1973. Bætur vegna eignarnáms greiðast úr sveitarsjóði.

51. gr.

Bætur vegna skipulags og yfirtaka eigna.

Nú veldur gildistaka skipulagsáætlana því að verðmæti fasteignar lækkar, nýtingarmöguleikar hennar skerðast frá því sem áður var heimilt eða að hún muni rýrna svo að hún nýtist ekki til sömu nota og áður og á þá sá sem sýnt getur fram á að hann verði fyrir tjóni af þessum sökum rétt á bótum úr sveitarsjóði eða að hann leysi fasteignina til sín.

Við ákvörðun bóta vegna skipulagsaðgerða skal taka tillit til þeirrar verðbreytinga sem þær kunna að hafa í för með sér á viðkomandi eign. Við ákvörðun bóta skal m.a. miða við hvort nýtt skipulag hefur þegar áhrif á verðmæti eignarinnar eða síðar, hvaða kröfur eru gerðar um nýtingarhlutfall, húsaþæðir, bifreiðastæði, leiksvæði barna og opin svæði að því er snertir sambærilegar eignir, svo og hvort skipulagið gerir afstöðu fasteignarinnar gagnvart götu hagstæðari eða óhagstæðari en áður var. Þá ber og að miða við þann arð sem eðlileg notkun eignarinnar gefur af sér.

Sá sem telur sig eiga rétt á bótum eða krefst yfirtöku samkvæmt þessari grein skal senda kröfu sína til sveitarstjórnar. Viðurkenni sveitarstjórn bótaskyldu skal hún annast um að dómkvaddir verði matsmenn til að ákveða bætur. Fallist sveitarstjórn á kröfu um yfirtöku skal matsnefnd eignarnámsbóta falið að ákveða kaupverð.

X. KAFLI

Úrskurðarnefnd skipulags- og byggingarmála, þvingunarúrræði og viðurlög.

52. gr.

Úrskurðarnefnd skipulags- og byggingarmála.

Úrskurðarnefnd skipulags- og byggingarmála kveður upp úrskurði í ágreiningsmálum um skipulags- og byggingarmál samkvæmt lögum þessum og reglugerðum settum samkvæmt þeim. Jafnframt skal úrskurðarnefndin kveða upp úrskurði í ágreiningsmálum sem henni er falið að skera úr um á grundvelli laga um mat á umhverfisáhrifum.

Umhverfisráðherra skipar fimm menn í úrskurðarnefnd skipulags- og byggingarmála og jafnmarga til vara. Ekki skal þó skipa varamann formanns en nefndin skal tilnefna varaformann úr hópi nefndarmanna sem stýrir fundum nefndarinnar í forföllum formanns. Umhverfisráðherra skipar einn nefndarmanna án tilnefningar og skal hann vera forstöðumaður úrskurðarnefndar og jafnframt formaður nefndarinnar. Formaður skal uppfylla starfsgengisskilyrði héraðsdómara. Hæstiréttur tilnefnir fjóra nefndarmenn og skal einn þeirra hafa lokið háskólaprófi á sviði skipulagsmála, annar í lögfræði, þriðji á sviði umhverfismála og fjórði á sviði byggingarmála. Nefndarmenn skulu skipaðir til fjögurra ára í senn nema formaður nefndarinnar sem jafnframt skal vera forstöðumaður úrskurðarnefndar og hafa starfið að aðalstarfi. Hann skal skipaður til fimm ára að undangenginni auglýsingu í samræmi við lög nr. 70/1996, um réttindi og skyldur starfsmanna ríkisins. Varamenn skulu tilnefndir á sama hátt og uppfylla sömu hæfisskilyrði og aðalmenn.

Forstöðumaður úrskurðarnefndar hefur yfirstjórn hennar með höndum og ber ábyrgð á henni. Hann fer með fyrirsvar nefndarinnar út á við. Forstöðumaður ræður annað starfsfólk úrskurðarnefndar. Ráðherra setur í reglugerð nánari ákvæði um störf nefndarinnar, verkefni hennar, valdsvið og starfsskilyrði.

Nefndinni er heimilt að kveðja sér til fulltingis sérfróða aðila við úrskurð einstakra mála. Úrskurðir nefndarinnar eru fullnaðarúrskurðir á stjórnslustigi. Nefndin skal kveða upp úrskurð svo fljótt sem auðið er og eigi síðar en þremur mánuðum eftir að henni berst mál í hendur. Við úrlausn einstaks máls skal nefndin að jafnaði skipuð formanni ásamt tveimur aðalmönnum eftir nánari ákvörðun formanns. Sé mál viðamikið skal nefndin fjalla um það fullskipuð. Formaður ákveður í hvaða málum nefndin skuli skipuð fimm fulltrúum.

Kæru til nefndarinnar sæta stjórnvaldsákvæðanir stjórnslu sveitarfélaga, nema annað sé sérstaklega tiltekið í lögum. Ákvæðanir sem ráðherra ber að lögum þessum að staðfesta sæta ekki kæru til nefndarinnar. Þeir einir geta skotið máli til úrskurðarnefndarinnar sem eiga lögvarða hagsmuni tengda hinni kærðu ákvörðun. Sé um að ræða ákvæðanir vegna framkvæmda sem falla undir lög um mat á umhverfisáhrifum eiga umhverfisverndar- og hagsmunasamtök sem varnarþing eiga á Íslandi jafnframt sama rétt, enda séu félagsmenn samtakanna 30 eða fleiri og það samrýmist tilgangi samtakanna að gæta þeirra hagsmuna sem kærán lýtur að. Frestur til að skjóta máli til nefndarinnar er einn mánuður frá því að kæranda varð kunnugt,

eða mátti vera kunnugt, um ákvörðun þá sem kæra á. Sé um að ræða ákvarðanir sem sæta opinberri birtingu telst kærufrestur frá birtingu ákvörðunar.

Kærandi getur krafist úrskurðar um stöðvun framkvæmda til bráðabirgða séu þær hafnar eða yfirvofandi. Komi fram krafa um slíkt skal úrskurðarnefnd svo fljótt sem verða má kveða upp úrskurð um það atriði. Úrskurði um stöðvun framkvæmda ber sveitarstjórn að framfylgja þegar í stað, með aðstoð lögreglu ef með þarf.

Um málsmeðferð fer að öðru leyti samkvæmt stjórnarsýslulögum, nr. 37/1993.

Kostnaður vegna úrskurðarnefndar greiðist úr ríkissjóði.

53. gr.

Framkvæmdir sem brjóta í bága við skipulag eða eru án leyfis.

Ef framkvæmdarleyfis skyld framkvæmd er hafin án þess að leyfi sé fengið fyrir henni eða ekki hefur verið leitað samþykkis sveitarstjórnar skv. 2. mgr. 37. gr. getur skipulagsfulltrúi stöðvað slíkar framkvæmdir tafarlaust og leitað staðfestingar sveitarstjórnar. Skal hin ólöglega framkvæmd fjarlægð, jarðrask afmáð eða starfsemi hætt.

Ef þörf krefur er lögreglu skylt að aðstoða skipulagsfulltrúa við þær aðgerðir sem greinir í 1. mgr.

54. gr.

Dagsektir.

Sveitarstjórn er heimilt að beita dagsektum til að knýja menn til framkvæmda á ráðstöfunum sem þeim er skylt að hlutast til um samkvæmt lögum þessum og reglugerðum samkvæmt þeim eða láta af atferli sem er ólöglegt. Sinni aðili ekki fyrir mælum sveitarstjórnar innan þess frests sem hún setur getur sveitarstjórn ákveðið dagsektir þar til úr verður bætt. Hámark dagsekta er kr. 500.000 kr. Dagsektir renna í sveitarsjóð.

Sveitarstjórn getur látið vinna verk, sem hún hefur lagt fyrir að unnið skyldi, á kostnað þess sem vanrækt hefur að vinna verkið.

Dagsektir og kostnað skv. 1. og 2. mgr. má innheimta með fjárnámi.

55. gr.

Refsiábyrgð.

Brot gegn lögum þessum og reglugerðum settum samkvæmt þeim varða sektum eða fangelsi allt að 2 árum nema þyngri refsing liggir við samkvæmt öðrum lögum.

56. gr.

Gildistaka.

Lög þessi öðlast gildi 1. janúar 2008.

Ákvæði til brábirgða

1. 1. janúar 2008 skulu öll sveitarfélög hafa gert aðalskipulag. Ráðherra getur að fenginni umsögn Skipulagsstofnunar veitt lengri frest til að ljúka gerð aðalskipulags.
2. Sveitarstjórn getur án þess að fyrir liggja staðfest aðal- eða svæðisskipulag eða samþykkt deiliskipulag og að fengnum meðmælum Skipulagsstofnunar leyft einstakar framkvæmdir sem um kann að verða sótt og er unnt að binda slíkt leyfi tilteknum skilyrðum. Sveitarstjórn getur einnig án þess að fyrir liggja staðfest aðal- eða svæðisskipulag auglýst tillögu að deiliskipulagi að fengnum meðmælum Skipulagsstofnunar. Heimilt er að vísa niðurstöðu Skipulagsstofnunar varðandi slíkt erindi til úrskurðarnefndar skipulags- og byggingarmála.

3. Ef verulegar framkvæmdir eru fyrirhugaðar án þess að fyrir liggi staðfest aðalskipulag getur Skipulagsstofnun sett sveitarstjórn frest til að ganga frá tillögu að aðalskipulagi. Gangi sveitarstjórn ekki frá aðalskipulagstillögu innan þess frests leggur stofnunin til við ráðherra að byggingarframkvæmdir og önnur mannvirkjagerð í sveitarfélaginu verði stöðvuð þar til fyrir liggur aðalskipulag.
4. Þar sem ekki er fyrir hendi aðalskipulag er heimilt að gera deiliskipulag á grundvelli svæðisskipulags fyrir einstök svæði eða reiti þar sem framkvæmdir eru fyrirhugaðar, ef í svæðisskipulagi er mörkuð stefna um viðkomandi málaflokka.
5. Samvinnunefndir um gerð svæðisskipulags sem starfandi eru við gildistöku laganna skulu vera starfræktar þar til nýrri svæðisskipulaganefnd hefur verið komið á fót, sbr. 9. gr. Um málsmeðferð fyrir samvinnunefnd um gerð svæðisskipulags fer samkvæmt lögum þessum.
6. Umhverfisráðherra skal eigi síðar en árið 2009 leggja fyrir Alþingi í fyrsta sinn tillögu til þingsályktunar um landskipulagsstefnu, sbr. 10. gr. sem fjalla skal m.a. um miðhálandi Íslands.
7. Sveitarstjórn skal senda Skipulagsstofnun deiliskipulagsáætlanir og breytingar á þeim sem gerðar hafa verið á grundvelli aðalskipulags og samþykktar af sveitarstjórn fyrir 1. janúar 1998 og ekki hafa verið auglýstar, hlotið staðfestingu ráðherra eða samþykktar af skipulagsstjóra ríkisins samkvæmt eldri lögum og reglugerðum settum samkvæmt þeim. Þetta skal gera innan tveggja ára frá gildistöku laga þessara og skal sveitarstjórn gera Skipulagsstofnun grein fyrir því hvort hún hafi samþykkt viðkomandi áætlun. Hafi deiliskipulagsáætlun ekki verið samþykkt telst hún fallin úr gildi.
8. Byggingarsamþykktir sem settar hafa verið á grundvelli 37. gr. laga nr. 73/1997 og varða skipulagsákvæðanir halda gildi sínu að svo miklu leyti sem þær samrýmast ákvæðum laga þessara.

Athugasemdir við lagafrumvarp þetta.

I.

Umhverfissráðuneyti skipaði vorið 2002 tvær nefndir til að vinna að heildarendurskoðun skipulags- og byggingarlaga. Skyldi önnur nefndin fjalla um byggingarþátt laganna og hin um skipulagsþátt þeirra þannig að ákvæði laganna um skipulagsmál yrðu færð í sérstök lög, skipulagslög og ákvæði um byggingarmál jafnframt í sérstök lög. Frumvarp þetta er lagt fram samhliða frumvarpi til laga um mannvirki. Nefnd sem falið var að semja frumvarp þetta var skipuð eftirfarandi aðilum: Formaður var Sigríður Auður Arnardóttir, skrifstofustjóri í umhverfissráðuneytinu, skipuð án tilnefningar, Hrafn Hallgrímsson, deildarstjóri í umhverfissráðuneytinu, einnig skipaður án tilnefningar, Árni Þór Sigurðsson, borgarfulltrúi, tilnefndur af Reykjavíkurborg, Guðmundur Jóhannsson, formaður umhverfissráðs Akureyrar, tilnefndur af Sambandi íslenskra sveitarfélaga, Gunnar Örn Gunnarsson, deildarstjóri, tilnefndur af iðnaðarráðuneyti og Stefán Thors, skipulagsstjóri, tilnefndur af Skipulagsstofnun en Ásdís Hlökk Theodórsdóttir þáverandi aðstoðarskipulagsstjóri starfaði tímundið með nefndinni í leyfi skipulagsstjóra. Gunnar Örn hvarf til annarra starfa og í hans stað tilnefndi iðnaðarráðuneyti 10. júlí 2003 Pétur Örn Sverrisson, lögfræðing. Þann 16. nóvember 2003 var Kristín Linda Árnadóttir, lögfræðingur í umhverfissráðuneyti jafnframt skipuð í nefndina.

Nefndinni var ætlað að taka mið af reynslu af framkvæmd gildandi laga. Þau sjónarmið sem höfð voru til hliðsjónar við samningu frumvarpsins voru m.a. að skilgreina bæri með skýrari hætti mismunandi hlutverk skipulagsáætlana til að koma í veg fyrir skörun þeirra, tryggja eðlilegt samspil og samræmi milli skipulagsstiga og auka skilvirkni og sveigjanleika í skipulagsgerð og að auka samráð og kynningu við gerð skipulagsáætlana bæði gagnvart almenningi og opinberum aðilum. Nefndin fjallaði um verkaskiptingu ríkis og sveitarfélaga og um þörf á skipulagsákvæðum til almennrar stefnumörkunar á landsvísu. Þá var farið var yfir hlutverk samvinnunefndar miðhálandis og hvernig fara skyldi með skipulagsákvæðanir á miðhálandinu.

Nefndin fékk á fund sinn í lok árs 2003 ýmsa aðila sem starfa að framkvæmd skipulagsmála en þeir voru eftirfarandi: Óskar Bergsson formaður Samvinnunefndar um svæðisskipulag miðhálandis, Fríða Björg Eðvarðsdóttir, starfsmaður sömu nefndar, Hjalti Steinþórsson framkvæmdastjóri Úrskurðarnefndar skipulags- og byggingarmála, Ólafur Hauksson sýslumaður, formaður nefndar vegna frumvarps til laga um landeignaskrá og fl. Einnig komu aðilar frá skipulagsfulltrúum sveitarfélaga, þau Finnur Birgisson, verkefnastjóri skipulagsmála á Akureyri og Bergljót Eiríksdóttir, þáverandi skipulagsfulltrúi í Garðabæ, Salvör Jónsdóttir, sviðsstjóri skipulags- og byggingarsviðs Reykjavíkurborgar og Ívar Pálsson, þáverandi lögfræðingur skipulags- og byggingarsviðs Reykjavíkurborgar og loks Guðjón Bragason, skrifstofustjóri sveitarstjórnarmála og Róbert Ragnarsson, stjórnmalafraeðingur, verkefnisstjóri um sameiningu sveitarfélaga frá félagsmálaráðuneytinu. Þá óskaði nefndin eftir því að Ásdís Hlökk Theodórsdóttir tæki saman skýrslu um skipulagsgerð á landsvísu á Norðurlöndum, en sú skýrsla var hluti af doktorsverkefni hennar um landsskipulag og umhverfismat áætlana, *Skipulagsgerð á landsvísu á Norðurlöndum, febrúar 2004*. Ásdís Hlökk kom á fund nefndarinnar og gerði grein fyrir skýrslu sinni og var hún m.a. höfð til hliðsjónar við samningu ákvæða frumvarpsins um landsskipulagsstefnu.

II.

Alþingi samþykkti ný skipulags- og byggingarlög árið 1997. Samkvæmt þeim fer umhverfisráðherra með yfirstjórn skipulagsmála á landsvísu með aðstoð Skipulagsstofnunar. Sveitarstjórnir fara með skipulagsmál sveitarfélaga. Í skipulags- og byggingarlögum er einnig gert ráð fyrir skipulagsgerð á svæðisstigi, þrátt fyrir að ekki sé til staðar samsvarandi stjórnýslustig. Þannig geta sveitarfélög unnið að svæðisskipulagi með öðrum sveitarfélögum og jafnframt fer sérstök samvinnunefnd með svæðisskipulagsmál á miðhálandinu. Með tilkomu skipulags- og byggingarlaganna 1997 varð talsverð breyting á skipulagskerfinu á Íslandi, bæði skilgreiningu skipulagsáætlana og stjórnkerfi skipulagsmála. Meginbreytingarnar má segja að hafi verið eftirfarandi:

- Sett markmið með gerð skipulagsáætlana, m.a. að stuðla að sjálfbærri þróun.
- Ábyrgð á framkvæmd skipulagsgerðar færð að verulegu leyti frá ríki til sveitarfélaga og skipulagsstjórn ríkisins lögð af.
- Skipulagsstofnun ætlað hlutverk vegna áætlana um landnotkun á landsvísu en ábyrgð á gerð skipulagsáætlana formlega flutt til sveitarfélaga.
- Skilgreindar þrjár tegundir skipulagsáætlana: Svæðisskipulag, aðalskipulag og deiliskipulag.
- Allt land gert skipulagsskylt, aðalskipulag látið taka til alls lands viðkomandi sveitarfélags og deiliskipulagsskylda látin ná til allra leyfisskyldra byggingarframkvæmda.
- Skilgreint sérstakt skipulagssvæði miðhálandisins og nefnd sem fer með svæðisskipulagsmál á miðhálandinu sett á laggirnar en þessar breytingar komu inn með breytingu á eldri skipulagslögum frá 1993 og með breytingu á gildandi lögum frá 1999.
- Aukin áhersla lögð á kynningu og samráð við skipulagsgerð.
- Innleidd ákvæði um umhverfismat skipulagstillagna.
- Innleidd ný tegund leyfa, framkvæmdaleyfi, sem taka til meiriháttar framkvæmda annarra en þeirra sem háðar eru byggingarleyfi.
- Skilgreindar voru leiðir til að fjalla um ágreining um skipulagsmál.
- Komið á fót úrskurðarnefnd skipulags- og byggingarmála.
- Skilgreindar kröfur til þeirra starfsmanna sveitarfélaga sem fara með skipulagsmál og þeirra ráðgjafa sem sinna gerð skipulagsáætlana.

Núverandi skipulagskerfi er þannig uppbyggt að öll sveitarfélög í landinu skulu vinna aðalskipulag fyrir allt land viðkomandi sveitarfélags. Aðalskipulag er afgreitt af sveitarstjórn, en jafnframt háð staðfestingu umhverfisráðherra. Sveitarfélög skulu jafnframt vinna deiliskipulag fyrir þau svæði þar sem framkvæmdir eru fyrirhugaðar. Deiliskipulag er eingöngu samþykkt af sveitarstjórn, en það er þó háð yfirferð Skipulagsstofnunar áður en það er auglýst til gildistöku. Sveitarfélögum ber þannig bæði að gera aðalskipulag og deiliskipulag. Auk þeirra geta sveitarstjórnir tekið þátt í gerð svæðisskipulags. Svæðisskipulag er unnið af samvinnunefnd tveggja eða fleiri sveitarfélaga í þeim tilgangi að móta stefnu um sameiginleg hagsmunamál varðandi byggðapróun og landnotkun. Svæðisskipulag er háð samþykki allra hlutaðeigandi sveitarfélaga og staðfestingu umhverfisráðherra. Þessu til viðbótar gilda sérstakar reglur um svæðisskipulagsgerð á miðhálandinu. Þar starfar viðvarandi sérstök samvinnunefnd sem fer með gerð svæðisskipulags fyrir miðhálandið og gegnir þar bæði hlutverki samvinnunefndar og sveitarstjórnar ef borið er saman við gerð svæðisskipulags á láglandi.

III.

Skipulagslöggjöf á Norðurlöndum hefur þróast umtalsvert á síðustu tveim áratugum. Í Noregi, Svíþjóð og Finnlandi er líkt og hér á landi sameiginleg löggjöf um skipulags- og byggingarmálefni. Elstu skipulags- og byggingarlög á Norðurlöndum að stofni til eru í Noregi og Svíþjóð en þau hafa tekið talsverðum breytingum á síðustu árum, *Plan- og bygningslov nr. 77/1985* í Noregi og í Svíþjóð *Plan- och bygglagen 1987:10*. Í Noregi var árið 2003 lögð fram tillaga að frumvarpi til nýrra skipulagslaga, *NOU 2003:14, Bedre kommunal og regional planlegging etter plan- og bygningsloven* og hafa á síðustu árum verið samþykktar ákveðnar breytingar á lögnum í samræmi við þær tillögur. Í Svíþjóð hefur um þriggja ára skeið átt sér stað viðamikil endurskoðun á skipulagslöggjöfinni, *SOU 2005;77, Får jag lov? Om planering og byggande* og er gert ráð fyrir að unnt verði að leggja fram frumvarp til breytinga á skipulags- og byggingarlögum haustið 2006. Tillögur endurskoðunarnefndarinnar snerta velflesta þætti laganna og hefur þann tilgang að styrkja framkvæmd þeirra. Finsku skipulagslögin, *Markanvändnings- och bygglag nr. 132/1999* tóku gildi 2000. Danmörk er eitt Norðurlandanna með sérstök skipulagslög, sbr. *Bekendtgørelse af lov om planlægning nr. 883/2004* en á dönsku skipulagslögunum var gerð grundvallarbreyting árið 2005 samhliða breytingum sem gerðar voru á sveitarstjórnarskipan þar í landi. Lögin taka ekki gildi að fullu fyrr en 1. janúar 2007.

Þegar litið er yfir skipulagskerfi Norðurlandanna með tilliti til markmiða, áherslna laganna og skipulagsferla sem þau mæla fyrir um má greina ákveðin einkenni og þróun. Áhersla er lögð á sjálfbæra þróun og lýðræðislega og gagnsæja skipulagsferla. Beitt er víðtæku samráði þegar ákvarðanir eru teknar. Þá gætir einnig vaxandi áherslu á að löggjöfin sé skýr varðandi alla málsmeðferð, svo sem hver séu hlutverk mismunandi aðila sem koma að skipulagsgerð og skipulagsstefnu, hverjir eiga aðild að skipulagsferli mismunandi skipulagsstefnuskjala eða skipulagsáætlana, hvernig staðið er að kynningu og afgreiðslu og hver áhrif einstakra skipulagsákvarðana eru gagnvart annarri skipulags- og áætlanagerð og framkvæmdum. Í þessu sambandi má einnig nefna aukna áherslu á að í lögum sé kveðið á um á hvaða efnislegum forsendum ríkið getur sett fram skipulagsstefnu og gripið inn í skipulagsákvarðanir sveitarfélaga.

Breytingin á dönsku skipulagslögunum frá 2005 var hluti af viðamikilli breytinga á stjórnsýslu í Danmörku og eru áhrif breytinganna á skipulagslög talsverð. Með þeim var stjórnsýslustig amta aflögð og þannig fellur niður hið hefðbundna svæðisskipulagsstig. Í stað þeirra koma landshlutaráð, *regionsråd* sem koma til með að vinna þróunaráætlanir. Viðfangsefni skipulagsmála, náttúru og umhverfis verða í öllum aðalatriðum hjá sveitarfélögum. Markmið laganna á sviði skipulagsmála er einkum:

- að sveitarfélög hafi afgerandi hlutverk og að skipulagsáætlanir sveitarfélagana, *kommuneplan* gegni víðtæku hlutverki við áætlanagerð á vegum þeirra,
- að landshlutaráð vinni byggða- og þróunaráætlanir, *regional udviklingsplanlægning*,
- að ríkið fái betur skilgreint hlutverk við að tryggja skipulagsmálefni á landsvísu.

IV.

Í frumvarpi þessu er að finna ýmiss nýmæli og breytingar á gildandi skipulags- og byggingarlögum og verður hér gerð grein fyrir þeim helstu. Skýrari fyrirmæli er lögð til um samráð og kynningu við gerð skipulagsáætlana, bæði gagnvart almenningi og opinberum aðilum. Þannig er lögð áhersla á að auka aðkomu almennings við gerð skipulags og að samráðsaðilar komi að skipulagsferlinu eins snemma og unnt er. Með því er ætlunin að vanda gerð skipulags og tryggja að hagsmunaaðilar hafi tækifæri til að koma athugasemdum sínum á framfæri við sveitarfélögin þannig að þau geti tekið upplýsta ákvörðun við afgreiðslu skipulagsáætlunar.

Áhersla er lögð á ferill skipulagsgerðar sé skilvirkari, svo sem um kynningu skipulagstillagna, breytingar á skipulagsáætlunum og afgreiðslu þeirra. Lögð er áhersla á skýra hlutverk skipulagsáætlana á mismunandi skipulagsstigum og samspil þeirra, að skipulagsferlið sé skilvirkt til að tryggja betur að skipulagsákvæðanir eigi þátt í að stuðla að sjálfbærri þróun um leið og þær séu betur færar um að stuðla að öðrum markmiðum frumvarpsins.

Í gildandi lögum eru ekki fyrir hendi skýr farvegur fyrir ríkisvaldið til að setja fram almenna skipulagsstefnu sem markar stefnu um skipulagsákvæðanir sem varða almannahagsmuni og sem geta leyst úr ágreiningsmálum t.d. á milli ríkis og einstakra sveitarfélaga um skipulagsmál sem talin eru varða þjóðarhagsmuni. Eins og í gildandi skipulags- og byggingarlögum verður höfuðábyrgð á skipulagsgerð áfram hjá sveitarfélögum. Um leið og lögð er áhersla á forræði sveitarfélaga á skipulagsmálum er jafnframt viðurkennd þörf á að ríkisvaldið leggi til heildstæða sýn í skipulagsmálum í svokallaðri landsskipulagsstefnu sem lögð verði til grundvallar við skipulagsgerð sveitarfélaga. Ennfremur er gert ráð fyrir að aðalskipulag og svæðisskipulag sveitarfélaga verði áfram háð staðfestingu umhverfisráðherra eins og nú gildir í því skyni að umhverfisráðherra geti sinnt eftirliti með skipulagsákvörðunum sveitarfélaga og tryggt samræmi milli skipulagsáætlana og samræmi við stefnu ríkisins varðandi landnotkun og byggðapróun.

Lagt er til að samvinnunefnd miðhálandisins verði lögð niður. Við gildistöku frumvarps þessa, 1. janúar 2008 eiga öll sveitarfélög í landinu að hafa lokið við gerð aðalskipulags í sínu sveitarfélagi. Þannig verður við gildistöku laganna lokið því mikilvæga hlutverki samvinnunefndar miðhálandis að samræma aðalskipulag sem liggur að hálandinu við svæðisskipulag miðhálandisins. Þá er lagt til samkvæmt ákvæði til bráðabirgða 6 að umhverfisráðherra leggi fram á Alþingi 2009, landsskipulagsstefna sem ætlað er að taka til stefnumörkunar á miðhálandi Íslands. Landsskipulagsstefnu er þannig ætlað að taka yfir stefnumótandi þætti svæðisskipulags miðhálandisins. Rétt þykir að stefnumörkun um landnotkun á miðhálandi Íslands sé unnin á vegum stjórnvalda. Í slíkri landsskipulagsstefnu væri unnt að taka ákvarðanir um breytingar á þeirri línu sem nú afmarkar Svæðisskipulag miðhálandis Íslands 2015 en samvinnunefnd miðhálandis hefur haft tillögurétt í þeim efnum samkvæmt gildandi lögum. Með vísan til framangreindra breytinga á skipan mála er ekki talin þörf á að samvinnunefnd miðhálandis haldi áfram störfum þar sem lagt er til að verkefni hennar verði færð til viðkomandi sveitarfélaga og ríkisvaldsins.

Skipulagskerfi og skipulagsáætlanir þarf að þróa með tilliti til samfélagsbreytinga og viðhorfa á hverjum tíma. Þeim tillögum sem frumvarpið hefur að geyma er ætlað að gera skipulagskerfið hæfara að takast á við ákvarðanir um landnotkun og byggðapróun. Tillögurnar endurspeglar jafnframt þá lagaþróun sem átt hefur sér stað á sviði skipulagsmála á Norðurlöndum, að teknu tilliti til sérstakra aðstæðna hér á landi.

Helstu nýmæli frumvarpsins eru eftirfarandi:

- Í markmiðsákvæði frumvarpsins er kveðið á um að tryggja skuli samráð við almenning við gerð skipulagsáætlana. Þessi krafa kemur víða fyrir í

frumvarpinu. Með þessari breytingu er lögð áhersla á að við gerð skipulags sé almenningi gefið tækifæri til að láta skoðanir sínar í ljós og koma að athugasemdum sínum.

- Lagt er til að hugtakið almenningur sé skilgreindur en víða er vísað til þess hugtaks í frumvarpinu. Þá er nokkrum skilgreiningum breytt svo sem skipulagsskilmálum og kveðið er á um að í þeim skuli fjallað m.a. útlit mannvirkja, form og svipmót.
- Kveðið er afdráttarlaust á um hlutverk sveitarstjórna vegna eftirlits með framkvæmd skipulagsmála og framkvæmdaleyfisskyldum framkvæmdum, sbr. 3. gr. og 16. gr.
- Fjallað er um hlutverk skipulagsfulltrúa og hæfisskilyrði sem þeir þurfa að uppfylla, sbr. 7. gr.
- Lagt er til að skylt sé að starfrækja sérstakar svæðisskipulagsnefndir þar sem í gildi er svæðisskipulag sem skulu sjá um gerð og framfylgd þess, sbr. 9. gr.
- Kveðið er á um sérstaka landsskipulagsstefnu, sbr. 10. gr. sem umhverfisráðherra leggur fram á Alþingi sem tillögu til þingsályktunar. Hún skal marka stefnu stjórnvalda í skipulagsmálum og fjalla um mál sem varða almannahagsmuni. Landsskipulagsstefna er eftir þörfum ætlað að samræma stefnu stjórnvalda í ólíkum málaflokkum sem snertir skipulagsgerð sveitarfélaga og í henni er stefna stjórnvalda um sjálfbæra þróun útfærð.
- Við gerð skipulagsáætlana eru sveitarfélögin bundin af landsskipulagsstefnu, sbr. 12. gr.
- Kveðið er með skýrum hætti á um rétt hæð skipulagsstiga innbyrðis, þannig er svæðisskipulag rétt hærra en aðalskipulag en aðalskipulag er síðan rétt hærra en deiliskipulag, sbr. 12. gr. og fleiri ákvæði frumvarpsins.
- Kveðið er á um með afdráttarlausum hætti að skipulagsskylda sveitarfélaga nái til hafsvæðis innan marka sveitarfélaga, sbr. 12. gr.
- Settar eru fram kröfur um útgáfu framkvæmdaleyfa og gildistíma þess, sbr. 15. gr.
- Lagt er til að skipulagsgjald sé eingöngu greitt af nýbyggingum sem virtar hafa verið til brunabóta í samræmi við framkvæmd af greiðslu skipulagsgjalda. Sveitarstjórn verði heimilt að innheimta gjald vegna skipulagsvinnu sem vinna þarf samfara framkvæmdum, sbr. 17. og 20. gr.
- Svæðisskipulag skuli eingöngu fjalla um sameiginleg hagsmunamál þeirra sveitarfélaga sem standa að svæðisskipulaginu en ekki almennt um staðbundnar ákvarðanir um landnotkun. Svæðisskipulagið þarf ekki að taka til alls lands viðkomandi sveitarfélaga heldur getur það tekið til heilla landshluta eða stærri heilda, sbr. 21. gr.
- Skylt er að fyrir hendi sé svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins en ekki einungis heimilt eins og nú gildir og skal svæðisskipulagsnefnd höfuborgarsvæðisins vera föst nefnd sem fer með breytingar og framfylgd þess skipulags, sbr. 22. gr.
- Vinna við gerð svæðis- aðal- og deiliskipulags skal hefjast með lýsingu á skipulagsverkefninu, sbr. 23. gr., 30. gr. og 40. gr. Með því er lögð áhersla á að vinna við gerð skipulags sé unnin á gagnsæjan hátt allt frá upphafi. Heimilt er þó að falla frá slíkri lýsingu við gerð deiliskipulags.

- Lagt er til að heimilt sé að vísa ágreiningi nefndar sem skipuð er á grundvelli 34. gr. til ráðherra til úrskurðar. Skal aðalskipulag samræmt slíkum úrskurði.
- Ekki er gerð krafa um að óverulegar breytingar á aðalskipulagi séu auglýstar með þriggja vikna athugasemdafresti og er málsmeðferð vegna slíka mála því einfölduð. Auk þess eru sett fram viðmið um það hvenær breyting telst óveruleg, sbr. 36. gr.
- Skilgreint er til hvers konar ákvarðana deiliskipulag skuli taka eins og varðandi útlit mannvirkja, form og svipmót, sbr. 37. gr.
- Í þeim tilvikum þegar ekki þarf að afla byggingarleyfis fyrir mannvirki skal leita samþykkis sveitarstjórnar fyrir breytingum á mannvirki sem varða útlit, form og svipmót þess, sbr. 37. gr.
- Lagt er til að sveitarstjórn sé skylt að bregðast við athugasemdum Skipulagsstofnunar vegna deiliskipulags og gera nauðsynlegar formbreytingar á því í samræmi við athugasemdir stofnunarinnar.
- Sett eru viðmið um hvenær um er að ræða óverulega breytingu á deiliskipulagi til að auðvelda mat á því, sbr. 43. gr.
- Lagt er til að sérstakt ákvæði um grenndarkynningu og skylt er að grenndarkynna framkvæmdaleyfi eins og byggingarleyfi, sbr. 43. gr.
- Lagt er til að skipulagsáætlanir skuli ávallt vinna á stafræna kortagrunna, sbr. 46. gr.

Athugasemdir við einstakar greinar frumvarpsins.

Um I. kafla.

Í kaflanum er gerð grein fyrir markmiðum frumvarpsins þar sem lögð er áhersla á þá þætti sem hafa mestu þýðingu við gerð og framkvæmd skipulags. Þá eru helstu hugtök sem frumvarpið byggir á skilgreind.

Um 1. gr.

Í greininni er fjallað um markmið frumvarpsins. 1.-3. mgr. ákvæðisins eru efnislega óbreyttar frá 1. gr. gildandi laga. Í 4. mgr. sem er nýmæli er kveðið á um að tryggja skuli samráð við almenning við gerð skipulagsáætlana. Með þessari breytingu á markmiðsákvæði laganna er lögð áhersla á að við gerð skipulags sé almenningi gefið tækifæri til að láta skoðanir sínar í ljós. Skipulagsákvæðanir sveitarfélaga geta varðað íbúa mjög miklu og nauðsynlegt er að sjónarmið þeirra komi fram við gerð skipulags þannig að þau liggi ljós fyrir áður en sveitarfélög samþykkja viðkomandi skipulagsáætlun. Í frumvarpi þessu er lögð áhersla á að auka aðkomu almennings við gerð skipulags og að samráðsaðilar komi að skipulagsferlinu eins snemma og unnt er. Með því er ætlunin að vanda gerð skipulags og tryggja að hagsmunaaðilar hafi tækifæri til að koma athugasemdum sínum á framfæri við sveitarfélögin þannig að þau geti tekið upplýsta ákvörðun um skipulagsáætlun. Í 5. mgr. er lögð áhersla á tryggja þurfi faglegan undirbúning mannvirkjagerðar varðandi útlit hennar, form og svipmót. Slíkir þættir eru ákvarðanir sem taka þarf á við gerð skipulags og geta sveitarfélög kveðið á um þá í deiliskipulagi og þannig lagt fram stefnu sína í þessum málum. Það verður því í höndum skipulagsfulltrúa í umboði sveitarstjórna að fjalla um þennan þátt mannvirkjagerðar en ekki byggingarfulltrúa eins og nú gildir.

Um 2. gr.

Í greininni eru helstu hugtök sem er að finna í frumvarpinu skilgreind. Nokkur hugtök eru óbreytt frá gildandi lögum og er því ekki gerð frekari grein fyrir þeim.

Skilgreining á almenningi er nýmæli en í frumvarpinu er víða vísað til almennings, varðandi gerð skipulagsáætlana. Rétt þykir því að hugtakið sé skilgreint en það tekur til einstaklinga og lögaðila, samtaka þeirra, félaga eða hópa.

Skilgreining á aðalskipulagi er efnislega óbreytt en byggðaðpróun, er notað í stað þróunar byggðar þar sem það er meira lýsandi fyrir það hugtak auk þess að gerð er krafa um að í aðalskipulagi sé gerð grein fyrir byggðamynstri. Hugtakið byggðamynstur er skilgreint í ákvæðinu.

Byggingarleyfi, hér er um sömu skilgreiningu að ræða og í frumvarpi til laga um mannvirki og er vísað til þess frumvarps í skilgreiningunni.

Skilgreining hugtaksins byggðamynstur er nýmæli í lögum en það hefur verið skilgreint í skipulagsreglugerð. Skilgreiningin er skýrari og afmarkaðri en í reglugerðinni.

Skilgreining hverfisverndar er óbreytt að öðru leyti en því að áréttað er að ákvæði í skipulagsáætlunum um verndun náttúruminja geta einnig talist til hverfisverndar.

Skilgreiningu á landnotkun er efnislega óbreytt nema að því leyti að ekki er vísað til orðsins ítölu eins og í gildandi lögum. Orðið ítala hefur enga sérstaka þýðingu í þessu samhengi og því fellt brott.

Hugtakið landsskipulagsstefna er sbr. III. kafli.

Skilgreining nýtingarhlutfalls er breytt. Vísað er í íslenskan staðal en ekki með númeri þar sem slíkt er breytingum háð.

Hugtakið skipulagsáætlun er að mestu efnislega óbreytt.

Hugtakið skipulagskvaðir, er að mestu óbreytt.

Hugtakinu skipulagsskilmálar hefur verið breytt en lagt er til að gerð sé grein fyrir slíkum skilmálum í deiliskipulagi, til að útfæra nánar skipulagsáætlunina svo sem byggðamynstur og fjölda bílastæða. Einnig ber í skipulagsskilmálum að fjalla um útlit mannvirkja, form og svipmót, gróður og girðingar.

Skilgreining á svæðisskipulagi er breytt að því leyti að ekki er gerð krafa um að samræma þurfi tiltekna þætti skipulags, heldur einungis þá þætti landnotkunar sem talin er þörf á að samræma vegna sameiginlegra hagsmuna hlutaðeigandi sveitarfélaga.

Skilgreining á þéttbýli er óbreytt en tekið er fram að afmarka megi þéttbýli með öðrum hætti í aðalskipulagi sveitarfélags.

Skilgreining þéttleika byggðar er breytt að því leyti að hún vísar ekki einungis til þéttbýlis en hugtakið getur einnig átt við í dreifbýli, t.d. um fjölda sumarbústaða í dreifbýli. Þá er lagt til að notast sé við hugtakið nýtingarhlutfall en í gildandi lögum er notað hlutfall milli samanlags gólfplatar á tilteknu svæði og flatarmál svæðisins. Hér er því lagt til að hugtakið sé nákvæmara en áður til samræmis við það hvernig hugtakið er notað í dag.

Um II. kafla.

Í kaflanum er fjallað um hvaða aðilar fari með stjórn og framkvæmd skipulagsmála. Stjórn skipulagsmála er hjá ríki og sveitarfélögum. Umhverfisráðherra fari með yfirstjórn skipulagsmála en Skipulagsstofnun er ráðherra til aðstoðar. Sveitarstjórnir fari með skipulagsmál í héraði og bera ábyrgð á gerð skipulagsáætlana. Skipulagsnefndir sem kjörnar eru af sveitarstjórn og skipulagsfulltrúar vinna í umboði sveitarstjórna. Svæðisskipulagsnefndir eru starfræktar þar sem í gildi er

svæðisskipulag en þær eru skipaðar fulltrúum viðkomandi sveitarfélaga. Á varnarsvæðum skipar utanríkisráðherra skipulagsnefnd sem fer með skipulagsmál á því svæði.

Um 3. gr.

Greinin fjallar um þau stjórnvöld sem fara með stjórn og framkvæmd skipulagsmála. Greinin er efnislega óbreytt frá 3. gr. og 1. mgr. 61. gr. gildandi laga. Í 3. mgr. er kveðið á um hlutverk sveitarstjórna varðandi eftirlit með framkvæmd skipulagsáætlana og framkvæmdaleyfisskyldum framkvæmdum. Þetta er í samræmi við framkvæmdina í dag en það eru sveitarstjórnir sem sjá um gerð og framfylgd skipulagsáætlana. Einnig hafa þær haft eftirlit með framkvæmdaleyfisskyldum framkvæmdum, sbr. 56. gr. skipulags- og byggingarlaga og 18. gr. laga um mat á umhverfisáhrifum, nr. 106/2000 með síðari breytingum. Hér er lagt til að kveðið sé á um með afdráttarlausum hætti um hlutverk sveitarstjórna vegna framkvæmdar skipulagsmála.

Um 4. gr.

Í greininni er fjallað um hlutverk Skipulagsstofnunar. Liðir a-, c-, d-, e- og i- eru samhljóða samsvarandi liðum í 4. gr. gildandi laga. Liðir b-, f- og g- eru breyttir og lagður er til nýr, liður, h- liður.

Í b-lið er lagt til að hlutverk Skipulagsstofnunar sé að veita upplýsingar og leiðbeiningar um skipulagsmál. Hér er um mjög mikilvægt hlutverk stofnunarinnar að ræða og er þýðingarmikið m.a. gagnvart sveitarfélögum við gerð skipulagsáætlana. Þetta er til samræmis við hlutverk stofnunarinnar hvaða þessa þætti varðar og lýsir því hlutverki betur heldur er nú er gert í b- lið greinarinnar.

Í f -lið er kveðið á um hlutverk Skipulagsstofnunar varðandi tillögugerð að landsskipulagsstefnu, sbr. 9. gr. frumvarpsins, en hér er um nýtt hlutverk stofnunarinnar að ræða. Í landsskipulagsstefnu er lagt til að samræmd sé eftir þörfum stefna opinberra aðila um landnotkun.

Samkvæmt g - liður er gert ráð fyrir að Skipulagsstofnun stuðli að og standi fyrir rannsóknnum á sviði skipulags- og byggingarmála,

H- liður er í samræmi við 35. gr. laganna og þá breytingu sem gerð á lögnum árið 2000 með tilkomu skipulagssjóðs.

Um 5. gr.

Greinin er efnislega óbreytt frá 5. gr. laganna að öðru leyti en því að lagt er til að skipulagsstjóri ríkisins beri heitið forstjóri Skipulagsstofnunar til samræmis við heiti forstjóra nokkurra stofnana umhverfisráðuneytisins eins og Umhverfisstofnunar, Náttúrufræðistofnunar Íslands og Landmælinga Íslands.

Um 6. gr.

Í greininni er fjallað um skipun og störf skipulagsnefnda og er hún að hluta til byggð á 6. gr. gildandi laga. Í 1. mgr. er lagt til að kveðið sé á um að í hverju sveitarfélagi skuli vera starfandi skipulagsnefnd sem kjörin sé af sveitarstjórn. Ekki er um efnisbreytingu að ræða en greinin er breytt þar sem ekki er í kveðið á um byggingarnefndir enda er fjallað um stjórnsýslu byggingarmála í frumvarpi til laga um mannvirki sem lagt er fram samhliða frumvarpi þessu. Í því frumvarpi er lagt til að byggingarnefndir sveitarfélaga verði lagðar niður. Gerðar hafa verið nokkrar breytingar á greininni til samræmis við framangreint.

Í 2. mgr. er fjallað um hlutverk skipulagsnefnda. Þá eru lagðar til breytingar á ákvæðinu til samræmis við 44. gr. sveitarstjórnarlaga, nr. 45/1998 sem heimilar að fela nefndum sveitarfélags fullnaðarafgreiðslu mála sem ekki varða verulega fjárhag sveitarfélagsins. Lagt er til að sveitarstjórn sé heimilt í samþykkt sveitarfélagsins að vísa afgreiðslum til skipulagsnefnda nema hvað varðar lokaafgreiðslur varðandi svæðis- og aðalskipulagsáætlanir en þó er skipulagsnefndum heimilt að hefja slíka vinnu.

Í 3. mgr. er kveðið á um fjölda nefndarmanna skipulagsnefnda og störf nefndarinnar og er ákvæðið efnislega óbreytt frá 4. mgr.

Í 4. mgr. er fjallað um samvinnu sveitarfélaga um kosningu skipulagsnefnda og er það óbreytt frá lögnum. Lagt er til að fellt sé brott ákvæðið um að hlutaðeigandi sveitarfélög geri með sér samning um stofnun nefndanna sem staðfest sé af ráðherra. Ekki er talin þörf að slíkir samningar séu staðfestir af ráðherra enda hefur það ekki verið framkvæmdin. Sveitarstjórnir geti haft samvinnu um ráðningu skipulagsfulltrúa, eins og nú gildir.

Um 7. gr.

Í greininni er fjallað um hlutverk skipulagsfulltrúa. Í 1. mgr. er kveðið á um að með hverri skipulagsnefnd skuli starfa skipulagsfulltrúi. Ákvæðið er byggt á 2. mgr. 7. gr. laganna. Ekkert er því til fyrirstöðu að sveitarstjórn ráði fleiri en einn skipulagsfulltrúa sé þörf á því. Fellt er brott ákvæði greinarinnar um að skipulagsfulltrúi skuli vera framkvæmdastjóri skipulagsnefndar enda ekki talin þörf á kveða á um í lögum hvernig sveitarstjórnir haga innra skipulagi sínu á sviði skipulagsmála en mikilvægt er að sveitarfélögin hafi svigrúm til að ákveða fyrirkomulag á skipulagi starfseminnar.

Í 2. mgr. er lagt til að byggingarfulltrúa sé heimilt að annast skipulagsmál og ber hann þá heitið skipulags- og byggingarfulltrúi og er ákvæðið óbreytt frá 2. mgr. 7. gr. laganna.

Kveðið er á um hlutverk skipulagsfulltrúa í 3. mgr. en hann hefur umsjón með skipulagsgerð og önnur verkefni sem sveitarstjórn felur honum.

Lagt er til í 4. mgr. að skipulagsfulltrúar sitji ávallt fundi skipulagsnefnda með málfrelsi og tillögurétt, en nú gildir að þeir skuli gera það, eftir því sem við á, sbr. 5. mgr. 6. gr. laganna.

Í 5. mgr. er kveðið á um hæfisskilyrði skipulagsfulltrúa og er það nýmæli. Kröfur um hæfi skipulagsfulltrúa eru í gr. 2.7 skipulagsreglugerðar, nr. 400/1998 en rétt þykir að kveðið sé á um slíkar kröfur í lögnum. Greinin er efnislega óbreytt framangreindu ákvæði skipulagsreglugerðar. Þá er 6. mgr. efnislega samhljóða 3. mgr. í framangreindu ákvæði skipulagsreglugerðar um heimild ráðherra til að veita tímabundna undanþágu frá 5. mgr.

Lagt er til að 3. mgr. 7. gr. laganna sé felld brott um hvaða störf starfsmönnum skipulagsnefnda er heimilt að vinna en um það fer samkvæmt stjórnsýslulögum, nr. 37/1993 varðandi hæfi starfsmanna stjórnsýslunnar.

Um 8. gr.

Í greininni er fjallað um skipulagsnefndir varnarsvæða. Greinin er efnislega samhljóða 2. og 3. mgr. 61. gr. laganna að öðru leyti en því að ekki er gert ráð fyrir sérstöku samráði nefndarinnar við Skipulagsstofnun umfram það sem gildir um samráð stofnunarinnar við sveitarfélög almennt.

Um 9. gr.

Í greininni er fjallað um svæðisskipulagsnefndir. Heimilt er skv. gildandi lögum að skipa samvinnunefndir um gerð svæðisskipulags, sbr. 12. gr laganna. Lagt er til að í þeim tilvikum sem sveitarstjórnir ákveða að ráðist skuli í gerð svæðisskipulags skuli skipa svæðisskipulagsnefnd. Þar sem er í gildi svæðisskipulag skal vera starfandi svæðisskipulagsnefnd en það er nýmæli að svæðisskipulagsnefndir skuli ekki einungis skipaðar til að sjá um gerð svæðisskipulags, eins og á við um samvinnunefndir um gerð svæðisskipulags skv. gildandi lögum, heldur skulu þær starfa áfram og sjá um breytingar og framfylgd á svæðisskipulaginu. Svæðisskipulagsnefndir skulu vera skipaðar að loknum hverjum sveitarstjórnarkosningum og eru því að jafnaði skipaðir til fjögurra ára í senn. Þeim nefndum sem kunna að vera starfandi við gildistöku laganna ber að starfandi áfram, sbr. 4. tölul. ákvæðis til bráðabirgða. Þessi breyting á starfi svæðisskipulagsnefnda er lögð til þar sem talið er nauðsynlegt að samfella og þekking myndist í starfi þeirra og til að einfalda meðferð breytinga á svæðisskipulagi.

Í 3. mgr. er kveðið á um með hvaða hætti svæðisskipulagsnefndir beri að tilkynna sveitarstjórnnum um ákvarðanir sínar, en þeim ber að senda fundargerðir sínar til hlutaðeigandi sveitastjórna. Ákvarðanir nefndarinnar eru háðar samþykki allra hlutaðeigandi sveitarstjórna líkt og nú gildir, sbr. 4. mgr. 12. gr. laganna.

4. mgr. er efnislega samhljóma 2. másl. 4. mgr. 12. gr. nema lagt er til að ráðherra leiti umsagnar Skipulagsstofnunar áður en reglurnar eru settar.

Um III. kafla.

Í rannsókn sem gerð var á stöðu og framkvæmd landsskipulagsgerðar í heiminum í dag (Alterman 2001) er farið yfir ástæður þess hvers vegna yfirvöld ákveða ýmist að innleiða, efla eða draga úr skipulagsgerð á landsvísu á mismunandi tímum. Rannsóknin er byggð á dæmum frá tíu lýðræðisríkjum. Á grundvelli þessarar rannsóknar voru eftirtalin atriði skilgreind sem lykilatriði varðandi áhuga og/eða þörf á landsskipulagsgerð, en þau eru: til að skapa þjóðarsamstöðu, til að draga úr svæðisbundnum mismun milli svæða innan viðkomandi lands, til að móta stefnu og miðla málum m.t.t. umhverfis, grunngerðar og staðbundinna andstöðu við tiltekna framkvæmdir og til að takast á við tímabundna erfiðleika.

Í Danmörku, Finnlandi og Noregi hafa stjórnvöld á landsvísu markað alhliða samræmda skipulagsstefnu í tveimur fyrrnefndum löndunum á grundvelli ákvæða í skipulagslögum. Í Noregi án lagafyrirmæla, en nú liggur fyrir tillaga að frumvarpi sem gerir ráð fyrir slíkum ákvæðum í norsku skipulags- og byggingarlögunum eins og gerð var grein fyrir í almennum athugasemdum. Sú skipulagsstefna á Norðurlöndum sem mörkuð er á landsvísu á það sameiginlegt að henni er fyrst og fremst ætlað að skapa leiðarljós fyrir skipulagsgerð á svæðis- eða sveitarfélagsstigi og setja fram stefnu sem varðar stærri hagsmuni, en alls staðar er gengið út frá því að höfuðábyrgð á skipulagi landnotkunar sé hjá sveitarfélögunum og að landsskipulagsstefna sé sett fram með það í huga að skipulagsáskvarðanir séu teknar eins nærri borgunum og kostur er.

Lagt er til að ákvæði um landsskipulagsstefnu verði að finna í frumvarpinu og er það nýmæli hér á landi. Með slíkri stefnu er gert ráð fyrir að tekið sé á málum sem varða almannahagsmuni og getur því varðað alla landsmenn. Sömu sjónarmið eiga við um gerð slíkrar landsskipulagsstefnu eins og list hefur verið hér að framan um slíka stefnu á Norðurlöndum þ.e. henni er fyrst og fremst ætlað að vera leiðbeinandi fyrir skipulagsgerð á svæðis- eða sveitarfélagsstigi og að setja fram stefnu sem varðar stærri hagsmuni, en alls staðar er gengið út frá því að höfuðábyrgð á skipulagi

landnotkunar sé hjá sveitarfélögum. Landsskipulagsstefna getur náð til landsins alls en getur hins vegar landfræðilega tekið til ákveðins svæðis, vegna þess að ekki er sjálfgefið að einstök atriði sem kveðið er á um í landsskipulagsstefna varði allt landið eða efnahagslögsögunna, t.d. ef kveðið er á um miðhálandi Íslands í landsskipulagsstefnu.

Ástæður fyrir því að lagt er til að kveðið sé á um landsskipulagsstefnu í frumvarpi þessu er sú að komið hafa fram sjónarmið um að ríkisvaldið skorti samnefnara í skipulagsmálum, þ.e. einn sameiginlegan aðila eða vettvang þar sem ríkisvaldið setur fram skipulagsstefnu sína þar sem stefna í ólíkum málaflokkum hefur verið tekin saman og samþætt. Þessu tengt er það sjónarmið að ríkinu beri að setja fram leiðbeiningar fyrir skipulagsgerð hvað varðar landnotkunarákvæðanir sveitarfélaga. Þá er talin þörf á að ríkisvaldið setji fram skipulagsstefnu um þau atriði sem varða almannahagsmuni. Einnig að slík stefna hafi þýðingu þegar ríkisvaldið fer yfir skipulagsáætlanir sveitarfélaga. Þannig verði til opinber og gegnsær grundvöllur fyrir eftirliti ríkisins með skipulagsgerð sveitarfélaga.

Um 10. gr.

Við samningu greinarinnar var höfð hliðsjón af ákvæðum um landsskipulag í dönsku, norsku og finnsku skipulagslögunum. Þá var einnig horft til tillagna í frumvarpi til skipulags- og byggingarlaga í Noregi þar sem kveðið er á með ítarlegri hætti á um landsskipulag heldur í gildandi lögum.

Í 1. mgr. er lagt er til að umhverfisráðherra leggi fram landsskipulagsstefnu sem þingsályktunartillögu fyrir þingið til tólf ára að afloknum hverjum Alþingiskosningum. Hér er því mælt fyrir að sama eigi við eins t.d. um náttúruverndaráætlun og samgönguáætlun að tillögurnar séu kynntar Alþingi sem taki þær til endanlegrar afgreiðslu. Ekki er gerð krafa um landsskipulagsstefna taki til afmarkaðs svæðis en hún getur tekið til landsins alls, einstakra landshluta og efnahagslögsögunnar.

Um efni landsskipulagsstefnu er kveðið á um í 2. mgr. en henni er ætlað að marka stefnu stjórnvalda í skipulagsmálum sem varða almannahagsmuni. Henni er því ekki ætlað að taka á málum einkaaðila eða sem varða einstaklingsbundin mál. Markmið með landsskipulagsstefnu er að marka stefnu fyrir landið allt og útfæra stefnu stjórnvalda um sjálfbæra þróun. Þá skal hún miða við að samræma stefnu opinberra aðila, eins og þörf er á. Ljóst er að þörf er á að samræma ýmsar áætlanir sem gerðar eru á vegum opinberra aðila, svo sem samgönguáætlun, náttúruverndaráætlun, og rammaáætlun um nýtingu vatns og jarðvarma svo dæmi sé tekið. Nauðsynlegt að slíkar áætlanir séu samræmdar með tilliti til skipulagsákvæðana, en þannig er sveitarfélögum markað skýrt leiðarljós stjórnvalda við gerð skipulagsáætlana. Landsskipulagsstefnu er þannig ætlað að taka saman á einn stað og eftir atvikum samræma stefnu ríkisvalds í ólíkum málaflokkum sem snertir skipulagsgerð sveitarfélaga, auk þess sem hlutverk hennar er að miðla til skipulagsgerðar sveitarfélaga þeirri stefnu sem sett er fram í stefnu stjórnvalda um sjálfbæra þróun. Dæmi um þætti sem eðlilegt væri að fjalla um í landsskipulagsstefnu er samræming varðandi landnotkun á miðhálandinu sem nú er gert með svæðisskipulagi miðhálandisins og unnið er af samvinnunefnd um svæðisskipulag miðhálandisins. Í Noregi hefur verið sett landsskipulagsstefna um staðsetningu verslunarmiðstöðva og í Danmörku hefur verið mörkuð landsskipulagsstefna um útvíkkun svæða fyrir frístundabyggð og höfuðborgarsvæðið.

Lagt er til að til að grundvöllur landsskipulagsstefnu skuli leggja markmið frumvarpsins, sbr. 1. gr, stefnu stjórnvalda um sjálfbæra þróun og áætlanir opinberra

aðila í einstökum málaflokkum sem varða landnotkun, sbr. 3. mgr. Þannig er gert ráð fyrir að allar áætlanir opinberra aðila sem varða landnotkun séu hafðar til hliðsjónar við samningu landsskipulagsstefnu.

Endurskoða skal landsskipulagsstefnu á fjögurra ára fresti og það þá metið hvort þörf sé á breytingum eða viðbótum, svo sem vegna nýrra aðstæðna eða atriða sem komið hafa upp við framkvæmd stefnunnar, sbr. 4. mgr. en stefnan er eins og áður segir til tólf ára.

Í 5. mgr. greinarinnar er kveðið á um að landsskipulagsstefnu beri að leggja til grundvallar skipulagsgerð samkvæmt lögum þessum. Hefur það í för með sér að skipulagsyfirvöldum ber að taka tillit til landsskipulagsstefnu sem samþykkt hefur verið með viðhlítandi hætti. Landsskipulagsstefna er þannig rétt hæsta skipulagsstigið sem ber að taka tillit til við gerð annara skipulagsáætlana í þeim tilvikum þegar slík stefna liggur fyrir gagnvart einstökum skipulagsáætlunum. Í þessu felst einnig að í kjölfar setningar landsskipulagsstefnu ber að laga gildandi skipulagsáætlanir að nýrri landsskipulagsstefnu.

Um 11. gr.

Í greininni er mælt fyrir um þá málsmeðferð sem gildir um gerð landsskipulagsstefnu, en nauðsynlegt þykir að kveða á um það í lögnum þar sem mörg ráðuneyti og stofnanir koma að gerð stefnunnar þótt umhverfisráðherra beri ábyrgð á henni. Hlutverk ráðherra er að hafa frumkvæðið að vinnu við gerð landsskipulagsstefnu og stýra þeirri vinnu. Hann ákveður þannig áherslur landsskipulagsstefnu hverju sinni en Skipulagsstofnun er falin framkvæmd vinnunar. Stofnuninni er þannig ætlað að vinna drög að landsskipulagsstefnu til umhverfisráðherra og hafa við þá vinnu samráð við hlutaðeigandi stofnanir, eins og Orkustofnun, Umhverfisstofnun, Vegagerð ríkisins svo dæmi séu tekin. Einnig ber stofnuninni að hafa náið samráð við Samband íslenskra sveitarfélaga, sbr. 1. mgr.

Skipulagsstofnun sendir ráðherra drög að landsskipulagsstefnu, sbr. 2. mgr. sem eru þá tillögur stofnunarinnar til ráðherra. Ráðherra ber að hafa samráð við önnur hlutaðeigandi ráðuneyti og Samband íslenskra sveitarfélaga við gerð landsskipulagsstefnu.

Mikilvægt er að landsskipulagsstefna sé kynnt opinberlega enda er í henni fjallað um almannahagsmuni og fá þannig fram sjónarmið íbúa og hagsmunaaðila. Mælt er fyrir um að tillaga að landsskipulagsstefnu skuli auglýst opinberlega til að tryggja að hún sé aðgengileg öllum og að almenningi verði gefið tækifæri til að koma með athugasemdir sínar við tillöguna innan sex vikna frá því hún var birt. Jafnframt er lagt til að tillagan sé send til umsagnar sveitarfélaga og hagsmunasamtaka, sbr. 3. mgr.

Að loknum athugasemdafresti er tillagan skoðuð að nýju með tilliti til þeirra athugasemda sem borist hafa og ráðherra leggur síðan fram tillögu til þingsályktunar að landsskipulagsstefnu þegar vinnu við yfirferð athugasemda er lokið.

Um IV. kafla.

Kaflinn fjallar almennt um skipulagsskyldu sveitarfélaga sem nær til alls lands og hafs innan sveitarfélagsins. Fjallað er um þau meginmarkmið og sjónarmið sem hafa ber í huga við gerð skipulagsáætlanna hvort sem um er að ræða svæðis-, aðal- eða deiliskipulag. Jafnframt er skýrt kveðið á um rétt hæð skipulaga innbyrðis. Einnig er kveðið á um hvaða framkvæmdir þurfa framkvæmdarleyfi og settar eru skýrar formreglur um umsókn og útgáfu framkvæmdaleyfis. Ákvæði um framkvæmdaleyfi vegna framkæmda sem eru matskyldar eru auk þess til samræmis við lög nr. 74/2005

sem fólu í sér breytingar á ákvæðum skipulags- og byggingarlaga. Þá er kveðið á um eftirlit sveitarfélaga með framkvæmdum.

Um 12. gr.

Í 1. mgr. er kveðið á um að skipulagsskylda nær til lands og hafs innan marka sveitarfélaga og að bygging húsa og annarra mannvirkja ofan jarðar og neðan og aðrar framkvæmdir og aðgerðir sem hafa áhrif á umhverfið og breyta ásýnd þess skulu vera í samræmi við skipulagsáætlanir. Ákvæðið er í samræmi við 9. gr. gildandi laga en skýrt er kveðið á um að skipulagsskylda sveitarfélaga nær einnig til hafs innan marka sveitarfélaga en það er í samræmi við þá skyldu sem hvílir á sveitarfélögum í dag skv. gildandi rétti. Mörk sveitarfélaga eru ákveðin í lögum um sveitarfélög.

Kveðið er á um í 2. mgr. að í skipulagsáætlunum sé mörkuð stefna um landnotkun og byggðáþróun. Þar eru sett fram stefnumið um einstaka þætti varðandi íbúðarbyggð, atvinnusvæði, náttúruvernd, samgöngur o.fl., í samræmi við 1. gr. frumvarps þessa. Greinin er í samræmi við gildandi lög en leggur áherslu á að með skipulagsáætlun er sveitarfélagið að marka stefnu til framtíðar um einstaka þætti.

Í 3. mgr. er lögð áhersla á að skipulagsáætlanir skuli einnig innihalda lýsingu á umhverfi og aðstæðum á svæðinu við upphaf áætlunarinnar og forsendum þeirrar stefnu sem hún felur í sér. Með því er lögð áhersla á mikilvægi þess að ljóst sé þegar stefna er tekin til framtíðar hver staðan sé.

Mikilvægi samráðs við hagsmunaaðila og íbúa er ítrekað í 4. mgr. þar sem kveðið er á um að almennt eigi að leita eftir sjónarmiðum og tillögum íbúa og annarra þeirra sem hagsmuna eiga að gæta um mörkun stefnu. Í þeim ákvæðum sem fjalla um svæðis-, aðal- og deiliskipulag er gerð nánari grein fyrir þeim lágmarkskröfum sem uppfylla þarf við samráð. Hér er lögð áhersla á að samráð við hagsmunaaðila er einn af hornsteinum við gerð skipulags.

Gert er ráð fyrir í 5. mgr. að í skipulagsáætlunum verði ávallt gerð grein fyrir áætluðum áhrifum áætlunarinnar og áhersla lögð á samanburð þeirra kosta sem til greina koma. Hér er mikilvægi þess að skoða ekki einungis einn kost heldur að við upphaf skipulagsvinnu séu nokkrir kostir skoðaðir, þeir bornir saman úr frá mismunandi áhrifum sem hver kostur getur haft og með hliðsjón af þeim athugasemdum sem samráð við hagsmunaaðila hefur leitt í ljós. Einnig er vísað til að skipulagsáætlanir skuli hafa sjálfbæra þróun að leiðarljósi en um það atriði vísast til almennra athugasemda við frumvarp þetta. Þá er minnt á að setja beri í viðkomandi skipulagsáætlun ákvæði um hverfisvernd, ef talin er þörf á að vernda sérkenni eldri byggðar eða annarra menningarsögulegra minja, náttúruminjar eða trjágróður vegna sögulegs, náttúrulegs eða menningarlegs gildis við gerð skipulagsáætlunar, án þess að slík svæði hafi hlotið friðun samkvæmt öðrum lögum. Það er nýmæli að nú getur verndun náð til byggðar í heild en ekki eingöngu einstakra bygginga eða húsaþyrpinga.

Að lokum er í 6. mgr. kveðið á um að gildandi skipulagsáætlanir innan sveitarfélaga skulu vera í innbyrðis samræmi, eins og kveðið er á um í lögum. Lagt er til það nýmæli að kveðið sé á um réttthæð skipulagsstiga innbyrðis, þannig að svæðisskipulags sé réttthærra en aðalskipulag og aðalskipulag er svo aftur réttthærra en deiliskipulag. Rétt þykir að kveðið sé afdráttarlaus á um þetta í frumvarpinu en lögin hafa verið túlkuð með þessum hætti. Þá er kveðið á um að við gerð framangreindra skipulagsáætlana eða breytingar á þeim séu sveitarstjórnir bundnar af gildandi landsskipulagsstefnu. Þannig eru sveitarstjórnir bundar af þeirri stefnu sett er fram í

landsskipulagsstefnu þegar þær vinna að gerð og afgreiðslu skipulagsáætlana sveitarfélaganna.

Um 13. gr.

Í greininni er fjallað um almennt um framkvæmdaleyfi. Greinin er efnislega samhljóða 1.- 4. mgr. og 8.- 9. mgr. 27. gr. laganna. Greinin setur fram kröfur sem fylgja þarf við yfirferð og útgáfu framkvæmdaleyfis. Lagt er til að gildandi ákvæði um framkvæmdaleyfi verði skipt í tvær greinar annars vegar ákvæði sem fjallar almennt um framkvæmdaleyfi og hins vegar ákvæði um framkvæmdaleyfi vegna matsskyldra framkvæmda. Þá er einnig lagt til að ákvæði 27. gr. sem fjallar um gildistíma framkvæmdaleyfis sé fært í 15. gr. frumvarpsins sem fjallar um útgáfu og gildistíma framkvæmdaleyfis.

Í 1. mgr. er kveðið á um það hvenær afla þurfi framkvæmdaleyfis sveitarstjórna, þ.e. vegna meiri háttar framkvæmda sem hafa áhrif á umhverfið og breyta ásýnd þess og vegna annara framkvæmda sem falla undir lög um mat á umhverfisáhrifum. Þannig þarf ætíð að afla framkvæmdaleyfis vegna matskyldra framkvæmda og er það ekki breyting á því sem gilt hefur. Ekki er heimilt að hefja þær framkvæmdir sem tilgreindar eru í ákvæðinu fyrir en að fengnu framkvæmdaleyfi sveitarstjórna. Sé framkvæmd byggingarleyfisskyld fer um hana skv. frumvarpi til laga um mannvirki og þarf þá ekki að afla framkvæmdaleyfis. Í 9. gr. frumvarps til laga um mannvirki eru tilgreindar þær framkvæmdir sem þarf að afla byggingarleyfis fyrir. Skýrt er kveðið á um að framkvæmdaleyfisskyldar framkvæmdir séu ekki einungis framkvæmdir sem falla undir lög á umhverfisáhrifum heldur allar þær framkvæmdir sem áhrif hafa á umhverfið.

Í 2. mgr. kveður á um að öll efnistaka á landi og af eða úr hafsbotni innan netlaga sé háð framkvæmdaleyfi hlutaðeigandi sveitarstjórnar í samræmi við ákvæði laga um náttúruvernd. Einnig er lagt til að framkvæmdaleyfi vegna efnistöku skuli gefið út til tiltekins tíma og þar skuli gerð grein fyrir stærð efnistökusvæðis og ýmsum öðrum atriðum sem talin eru upp í greininni.

Í 3. mgr. er kveðið á um það að þeim sem óska eftir framkvæmdaleyfi beri að senda skriflega umsókn um slíkt ásamt nauðsynlegum gögnum. Er þetta í samræmi við gr. 9.2 í skipulagsreglugerð, nr. 400/1998.

Í 4. mgr. er kveðið á um það að við útgáfu framkvæmdaleyfis beri sveitarstjórn að taka afstöðu til þess hvort framkvæmd sé í samræmi við þær skipulagsáætlanir sem sveitarfélagið hefur tekið ákvörðun um. Sveitarstjórn er heimilt að binda framkvæmd skilyrðum sem sett eru í samræmi við gildandi skipulagsáætlanir sveitarfélagsins.

Í 5. mgr. er fjallað um veitingu bygginga- og framkvæmdaleyfa þar sem ekki liggur fyrir deiliskipulag. Lögð er til sú breyting á 3. mgr. 23. laganna að gerð er krafa um að framkvæmdin sé í samræmi við aðalskipulag og þá byggð sem fyrir er varðandi landnotkun, byggðamynstur og þéttleika byggðar. Þannig eru ríkari kröfur gerðar til þess hvernig fara skuli með veitingu leyfa á svæðum þar sem ekki liggur fyrir deiliskipulag og þurfa þær að hafa ákveðna samsvörun við þá byggð sem fyrir er á viðkomandi svæði. Fara skal fram grenndarkynning áður en leyfi er veitt skv. ákvæðinu.

6. mgr. greinarinnar er samhljóða 11. mgr. 27. gr. laganna.

Í 7. mgr. er kveðið á um það hverjum sé heimilt að skjóta máli til úrskurðarnefndar sé vafi um hvort framkvæmdir séu háðar ákvæðum um framkvæmdaleyfi er ákvæðið samhljóða 8. og 10. mgr. 27. gr. laganna.

Um 14. gr.

Greinin er byggð á 4.-7. mgr. 27. gr. laganna, sbr. breytingar sem gerðar voru á skipulags- og byggingarlögum með lögum nr. 74/2005. Í 1. mgr. kemur fram að óheimilt sé að gefa út leyfi fyrir matsskyldri framkvæmd samkvæmt lögum um mat á umhverfisáhrifum fyrr en álit Skipulagsstofnunar liggur fyrir eða ákvörðun um að framkvæmd sé ekki matsskyld. Matsskyldar framkvæmdir eru þær framkvæmdir sem falla undir 5. gr. laga um mat á umhverfisáhrifum, nr. 106/2000, eða þær framkvæmdir sem að mati Skipulagsstofnunar eru matsskyldar, sbr. 6. gr. sömu laga. Sveitarstjórn ber að kynna sér matsskýrslu framkvæmdaraðila og kanna hvort um sé að ræða sömu framkvæmd og lýst er í matsskýrslu, sbr. 2. mgr. Sveitarstjórn ber síðan að taka rökstudda afstöðu til álits Skipulagsstofnunar um mat á umhverfisáhrifum. Þar sem Skipulagsstofnun gefur álit sitt um matsskýrslu framkvæmdaáðila er skýrslan þar með grundvöllur þess álits og þykir því eðlilegt að sveitarstjórn hafi kynnt sér matsskýrsluna áður en hún tekur afstöðu til álits Skipulagsstofnunar. Markmið hér er að sveitarstjórn taki upplýsta ákvörðun um útgáfu framkvæmdaleyfis á grundvelli allra þeirra upplýsinga sem liggja fyrir um umhverfisáhrif viðkomandi framkvæmdar. Þar sem um er að ræða álit Skipulagsstofnunar sem sveitarstjórn ber að taka afstöðu til bindur það ekki hendur þess stjórnvalds sem fer með útgáfu framkvæmdaleyfis.

Í 3. mgr. er lagt til að sveitarstjórn sé heimilt að binda framkvæmdaleyfi þeim skilyrðum sem fram kunna að koma í álit Skipulagsstofnunar og getur hún þannig í framkvæmdaleyfi tekið upp eitt eða fleiri af þeim skilyrðum. Skilyrði sem fram koma í álit Skipulagsstofnunar geta kveðið m.a. á um mótvægisáðgerðir og samráð við tiltekna aðila. Sveitarstjórn er hins vegar heimilt en ekki skylt að taka upp slík skilyrði, enda er hún ekki bundin af álit Skipulagsstofnunar eins og áður sagði. Það er þó bundið því skilyrði að önnur stjórnvöld, sem veita leyfi til framkvæmdanna, hafi ekki tekið afstöðu til skilyrðanna í álit Skipulagsstofnunar. Þegar svo stendur á ber sveitarstjórn ekki að taka upp slík skilyrði, enda er það í höndum annarra leyfisveitenda að fjalla um þau. Ákvæðið er í samræmi við þau sjónarmið að niðurstöður mats skuli teknar til athugunar við útgáfu leyfis til framkvæmda, sbr. 8. gr. tilskipunar 85/337/EB eins og henni var breytt með 10. gr. tilskipunar 97/11/EB. Þá getur sveitarstjórn bundið framkvæmd skilyrðum sem sett eru í samræmi við gildandi skipulagsáætlanir sveitarfélagsins, enda þarf framkvæmd ávallt að vera í samræmi við slíkar áætlanir. Markmið með setningu slíkra skilyrða er að tryggja að framkvæmd samræmist þeim skipulagsákvörðunum sem sveitarfélag hefur tekið í viðkomandi skipulagsáætlun og að þeim sé fylgt eftir við útgáfu framkvæmdaleyfis. Sveitarstjórn er þannig veitt heimild til að taka efnisatriði skipulagsáætlunar upp sem skilyrði við útgáfu framkvæmdaleyfis. Ákvæðið felur því ekki í sér sjálfstæða heimild sveitarstjórnar til að setja framkvæmd viðbótarskilyrði. Markmið ákvæðisins er að tryggja að framkvæmd verði í samræmi við gildandi skipulagsáætlun.

Lagt er til í 4. mgr. að ákvörðun sveitarstjórnar um útgáfu framkvæmdaleyfis vegna matsskyldra framkvæmda og niðurstaða álits Skipulagsstofnunar verði birt með auglýsingu í Lögbirtingablaði og dagblaði sem gefið er út á landsvísu og að í ákvörðun séu tilgreindar kærueimildir og kærufrestir. Í auglýsingunni skal vísað til þess hvar álitíð sé aðgengilegt í heild, en almenningur skal eiga greiðan aðgang að því samkvæmt framangreindu ákvæði. Hér er lagt til að sami háttur verði hafður á og Skipulagsstofnun hefur um kynningu á úrskurðum um mat á umhverfisáhrifum. Þannig er tryggt að þeim sem hafa málskotsrétt vegna ákvarðana sveitarstjórnar sé kynnt ákvörðun hennar og forsendur þeirrar ákvörðunar og þeim þannig gefið tækifæri til gera athugasemdir sínar við þá ákvörðun.

Um 15. gr.

Í greininni er mælt fyrir um kröfur sem gerðar eru varðandi útgáfu framkvæmdaleyfis og um gildistíma þess. Í gildandi lögum eru ekki ákvæði um framkvæmdaleyfi nema vegna matsskyldra framkvæmda. Hér er lagt til að fylgt sé sömu formkröfum og gerðar eru til byggingarleyfa, sbr. 45. gr. skipulags- og byggingarlaga. Gert er ráð fyrir að heimilt verði að gefa út framkvæmdarleyfi þegar sveitarstjórn hefur staðfest samþykkt skipulagsnefndar um veitingu framkvæmdarleyfis og þegar framkvæmdaleyfisgjald og önnur tilskilin gjöld, hafa verið greidd samkvæmt settum reglum eða samið um greiðslu þeirra.

Í 2. mgr er kveðið á um að framkvæmdaleyfi falli úr gildi hefjist framkvæmdir ekki innan tólf mánaða frá útgáfu þess. Stöðvist framkvæmdir í eitt ár eða lengur getur sveitarstjórn fellt framkvæmdarleyfið úr gildi. Ákvæðið er efnislega samhljóða 3. mgr. 27. gr. og 2. mgr. 45. gr. laganna.

Kveðið er á um í 3. mgr. að hafi framkvæmdarleyfis skyld framkvæmd stöðvast í tvö ár hið skemmsta getur sveitarstjórn að tillögu byggingarfulltrúa með sex mánaða fyrirvara lagt dagsektir á framkvæmdarleyfishafa. Ákvæðið er efnislega samhljóma 3. mgr. 45. gr. laganna.

Um 16. gr.

Grein þessi er nýmæli en hún er byggð á 41. gr. laganna um eftirlit með byggingarleyfis skyldum framkvæmdum. Rétt þykir að kveðið sé á um eftirlit sveitarstjórna með framkvæmdaleyfis skyldum framkvæmdum eins og gert er um byggingarleyfis skyldar framkvæmdir enda ekki síður þörf á efirliti með slíkum framkvæmum. Samkvæmt 1. mgr. er sveitarstjórn falið eftirlit með að framkvæmdir séu í samræmi við útgefið framkvæmdarleyfi. Framkvæmdarleyfi skal ætíð liggja fyrir á framkvæmdarstað og vera eftirlitsmönnum aðgengilegt.

Í 2. mgr. er lögð til heimild sveitarstjórnar til að krefja framkvæmdaraðila um aðgerðir við tiltekna aðstæður. Sveitarstjórn er þannig heimilt að leggja fyrir framkvæmdaraðila að grípa til aðgerða og bæta úr því sem áfátt er sé ásigkomulagi, frágangi, notkun eða umhverfi framkvæmdar ábótavant eða stafi af því hætta að mati sveitarstjórnar. Sama á við þegar framkvæmd er ekki í samræmi við útgefið framkvæmdaleyfi.

Lagt er til að við greinina bætist ný málsgrein í samræmi við breytingu sem gerð var á skipulags- og byggingarlögum með lögum nr. 74/2005 sem heimilar sveitarstjórn í tilteknum tilvikum að skipa eftirlitsnefnd vegna eftirlits með matsskyldum framkvæmdum.

Um V. kafla.

Í kaflanum er fjallað um þau gjöld sem standa eiga undir hluta af kostnaði við gerð skipulags. Skipulagsgjald sem innheimt er af þeim nýbygginum sem virtar eru til brunabóta, skal standa undir hluta af kostnaði við gerð aðal- og svæðisskipulagsáætlana. Skipulagsgjald rennur í svokallaðan Skipulagssjóð og er kveðið á um með hvaða hætti greiðsla kostnaðar við gerð framangreindra skipulagsáætlana eigi að skiptast á milli sveitarfélaga og ríkisins. Þá er sveitarstjórn heimilt að innheimta bílastæða- og framkvæmdaleyfisgjald til að standa undir kostnaði við gerð bílastæða og vegna framkvæmdaleyfis skyldra framkvæmda.

Um 17. gr.

Í greininni er kveðið á um skipulagsgjald til að standa straum af kostnaði við gerð skipulagsáætlana og er ákvæðið að mestu samhljóða 35. gr. laganna. Gerð er sú breyting í 1. mgr. að skipulagsgjald skuli einnig standa undir kostnaði við gerð þróunarverkefna t.d. vegna kostnaðar við gerð hæðarmóðels sem nýtist við kortagerð fyrir landið allt.

Lagt er til í 2. mgr. að greitt skuli skipulagsgjald af nýbyggingum eins og verið hefur sbr. 2. mgr. 35. gr. laganna. Sú breyting er hins vegar lögð til að fallið er frá skyldu til greiðslu skipulagsgjalds af þeim mannvirkjum sem ekki eru virt til brunabóta og er það í samræmi við þá framkvæmd sem verið hefur af greiðslu skipulagsgjalds. Mun því þessi breyting ekki leiða til lækkunar á innheimtu skipulagsgjalds miðað við það sem verið hefur. Ástæðan er sú að ekki hefur reynst framkvæmanlegt að greiða skipulagsgjald af öðrum mannvirkum en nýbyggingum sem metnar eru til brunabóta þar sem önnur mannvirki hafa ekki verið metin til brunabóta og stofnverð þeirra hefur ekki verið skilgreint sem gjaldstofn hjá Fasteignamati ríkisins. Hins vegar er lagt til í 2. mgr. 20. gr. að sveitarstjórn hafi heimild til að innheimta gjald þar sem nauðsynlegt er að vinna skipulagsáætlun eða breyta henni vegna leyfisskyldra framkvæmda. Þannig er gert ráð fyrir að við gerð mannvirkja sem ekki eru virt til brunabóta eins og loftlína til flutnings raforku, aðal- og dreifiaðar vatnsveitna og stofnkerfi hitaveitna svo dæmi séu tekin, sé hægt að krefjast gjalds af framkvæmdaraðila sem stendur undir öllum kostnaði við skipulagsvinnu vegna framkvæmdarinnar.

Í 3. mgr. er kveðið á um gjalddaga skipulagsgjalds og er ákvæðið í samræmi við 3. mgr. 35. gr.

Um 18. gr.

Í greininni er fjallað um greiðslu kostnaðar úr Skipulagssjóði vegna skipulagsvinnu. Greinin er að mestu óbreytt frá 34. gr. laganna. Í 1. tölul. er kveðið á um kostnað við gerð landsskipulagsstefnu sem greiðast skal úr ríkissjóði.

Um 19. gr.

Greinin er samhljóða 54. gr. laganna.

Um 20. gr.

Í greininni er lagt til að heimilt sé að innheimta framkvæmdaleyfisgjald vegna útgáfu framkvæmdarleyfis fyrir framkvæmdarleyfisskyldar framkvæmdir. Framkvæmdaleyfisgjald er þjónustugjald. Ljóst er að útgáfu framkvæmdaleyfa getur fylgt þó nokkur kostnaður fyrir sveitarfélög svo sem þegar um er að ræða umfangsmiklar framkvæmdir. Skýrt er því kveðið á um að heimilt sé að innheimta gjald fyrir þeim kostnaði sem útgáfa leyfis hefur fyrir sveitarfélagið og kostnað vegna aðkeyprar þjónustu. Gera má ráð fyrir að sveitarfélög þurfi að leita til utanaðkomandi sérfræðinga ef um er að ræða útgáfu leyfa fyrir stórar eða flóknar framkvæmdir. Ákvæðið er að hluta til byggt á 53. gr. gildandi laga.

Í 2. mgr. er nýmæli um heimild sveitarstjórnar að innheimta gjald vegna vinnu við skipulagsáætlun eða breytingar á fyrirliggjandi skipulagsáætlunum sem er nauðsynleg samfara framkvæmdum sem falla undir 13. gr. Innheimta þessi skal gerast samhliða útgáfu framkvæmdaleyfis. Gjaldið skal ekki nema hærri upphæð en sem nemur kostnaði við gerð skipulagsuppháttar og skipulagsgreinargerðar og kynningu og auglýsingu skipulagsáætlunar.

Í 3. mgr. er kveðið á um að sveitarstjórn skal setja gjaldskrá um innheimtu gjalda samkvæmt greininni og birta hana í B-deild Stjórnartíðinda.

Um VI. kafla

Í kaflanum er fjallað um svæðisskipulag og þá málsmeðferð sem gildir við gerð þess, eins og samráð, kynningu og afgreiðslu þess. Lagðar eru til breytingar á svæðisskipulagi með það í huga að gera skýrari greinarmun á svæðisskipulagi samanborið við aðalskipulag þannig að komið sé í veg fyrir skörun og tvíverknað við gerð skipulags, en það gerir skipulagsferlið skilvirkara. Lagt er til að svæðisskipulag fjalli eingöngu um sameiginleg hagsmunamál þeirra sveitarfélaga sem standa að svæðisskipulaginu en ekki almennt um staðbundnar ákvarðanir um landnotkun. Ekki er gerð krafa eins og nú gildir að svæðisskipulagið taki til alls lands viðkomandi sveitarfélaga heldur getur svæðisskipulagið tekið til heilla landshluta eða ákveðinna þátta landnotkunar sem nær til fleiri en eins sveitarfélags. Sérstaklega er kveðið á um svæðisskipulag höfuborgarsvæðisins og skal svæðisskipulagsnefnd höfuborgarsvæðisins vera föst nefnd sem fer með breytingar og framfylgd þess skipulags.

Um 21. gr.

Í greininni er fjallað um svæðisskipulag, hvað því ber að fjalla um og framsetningu þess. Greinin er að hluta til byggð á 12. gr. laganna en lagðar eru til þó nokkrar breytingar frá henni. Í svæðisskipulagi er sett fram sameiginleg stefna þeirra sveitarfélaga sem standa að skipulaginu um byggðaþróun og landnotkun sem talin er þörf á að samræma vegna sameiginlegra hagsmuna sveitarfélaga. Þannig er lögð áhersla á að í svæðisskipulagi sé eingöngu fjallað um sameiginleg hagsmunamál þeirra sveitarfélaga sem standa að svæðisskipulaginu en um aðra þætti ber því að fjalla um í aðal- og deiliskipulagi sveitarfélagsins. Ekki er því gert ráð fyrir að í svæðisskipulagi sé fjallað um staðbundnar ákvarðanir um landnotkun nema þegar það þykir nauðsynlegt t.d. til að tryggja sameiginlega hagsmuni viðkomandi sveitarfélags eða vegna nauðsynlegrar samræmingar landnotkunar í fleiri en einu sveitarfélagi. Dæmi um slíkar staðbundnar ákvarðanir eru t.d. línulagnir vegna veitufyrirtækja og önnur stór verkefni sem ná til svæðis sem taka til fleiri en eins sveitarfélags. Í upphafi vinnu við gerð svæðisskipulags verður að skilgreina hvaða málaflökka skipulagið eiga að taka til svo sem fráveitumál, skólamál og hafnarmál auk hinna hagrænu þátta. Nauðsynlegt er að gerður sé skýr greinarmunur á svæðisskipulagi annars vegar og öðrum skipulagsáætlunum hins vegar en svæðisskipulaginu er ætlað að setja fram meginstefnu um helstu hagsmunathætti sveitarfélaganna sem aðrar skipulagsáætlanir byggja á, en því er ekki ætlað að meginstefnu til að fjalla um einstakar framkvæmdir.

Í 2. mgr. er að finna nýmæli þar sem lagt er til að svæðisskipulag geti tekið til heilla landshluta eða annara stærri heilda. Því er ekki lengur gert ráð fyrir að svæðisskipulag taki til alls lands þeirra sveitarfélaga sem hlut eiga að máli. Ekki er því lengur þörf á að fyrir hendi sé heimild til gerðar sérstaks svæðisskipulags, sbr. 15. gr. laganna þar sem nú þarf svæðisskipulag ekki að ná til alls lands sveitarfélags og er því lagt til að framangreint ákvæði laganna verði fellt brott. Þannig er lagt til að heimilt verði að gera svæðisskipulag sem tekur til nokkurra sveitarfélaga til dæmis vegna línulagna, hafnareksturs o.fl.

Í 3. mgr. er lagt til að stefnumörkun svæðisskipulags taki a.m.k. til 12 ára eins og verið hefur.

Í 4. mgr. er fjallað um framsetningu svæðisskipulagsins en það skal að jafnaði sett fram í skipulagsgreinargerð en ekki í skipulagsuppdraetti eins og nú gildir. Það á þó ekki við þegar um er að ræða stefnu um staðbundnar ákvarðanir sem eru í

svæðisskipulagi en þá ber að setja svæðisskipulag fram á þemauppdráttum með greinargerðinni og/eða á sérstökum skipulagsuppdrætti. Þetta er til samræmis við þær breytingar sem lagðar eru til á innhaldi svæðisskipulags um að það marki meginstefnu en fjalli ekki um einstakar ákvarðanir um landnotkun og því á almennt ekki að vera þörf til að setja svæðisskipulagsáætlanir fram á uppdráttum. Í svæðisskipulagi skal gerð grein fyrir umhverfismati þess. Nú liggur fyrir Alþingi frumvarp til laga um umhverfismat áætlana sem fjallar m.a. um umhverfismat skipulagsáætlana.

Um gerð og framsetningu svæðisskipulagsins fer að öðru leyti skv. 12. gr. frumvarpsins.

Um 22. gr.

Í 1. mgr. er kveðið á heimild til að gera svæðisskipulag en sveitarfélögum er það ekki skylt. Sé það gert skal skipa svæðisskipulagsnefnd.

Vegna sérstöðu höfuðborgarsvæðisins sem samliggjandi þéttbýliskjarna er hins vegar lagt til það nýmæli að skylt sé að hafa í gildi sé svæðisskipulag höfuðborgarsvæðis, en ekki sé einungis um heimild að ræða. Í gildi er svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins 2001-2024 frá 20. desember 2002. Eins og fram kemur í 9. gr. skulu svæðisskipulagsnefndir vera starfandi þar sem í gildi er svæðisskipulag og fer þá nefndin með framfylgd og breytingar á því svæðisskipulagi. Lagt er til að svæðisskipulagsnefnd höfuðborgarsvæðis verði föst nefnd sem ávallt verður starfandi sem hefur framangreint hlutverk gagnvart höfuðborgarsvæðinu. Skilgreint er í 2. mgr. til hvaða sveitarfélaga svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins nær og er það í samræmi við gildandi svæðisskipulag á þessu svæði.

Í 3. mgr. er mælt fyrir um hvert sé hlutverk svæðisskipulagsnefnda. Svæðisskipulag er ekki gilt nema með samþykki allra hlutaðeigandi sveitarstjórna og er háð staðfestingu ráðherra, sbr. 4. mgr.

Um 23. gr.

Í greininni er fjallað um hvernig staðið skuli að gerð svæðisskipulags, kynningu þess og samráði við gerð þess. Greinin er að hluta til byggð á 13. gr. laganna. Lagt er til það nýmæli að vinna við gerð svæðisskipulags hefjist með lýsingu á skipulagsverkefninu, sbr. 1. mgr. þar sem gerð er grein fyrir hvaða áherslur nefndin hafi við gerð skipulagsins, forsendur þess og fyrirliggjandi stefnu og hvernig samráði og kynningu verði háttáð gagnvart íbúum og öðrum hagsmunaaðilum. Með ákvæðinu er lagt til að vinna við gerð svæðisskipulags sé í samráði við Skipulagsstofnun unnin á gagnsæjan hátt allt frá upphafi þeirrar vinnu þegar skipulagstillagan er í mótun. Með því er lögð áhersla á að íbúar og aðrir hagsmunaaðilar, svo sem opinberar stofnanir, fái tækifæri til að kynna sér alveg frá upphafi hugmyndir sveitarfélaga að því svæðisskipulagi sem þau ætla að vinna að og þessir aðilar komi athugasemdum sínum á framfæri. Slík vinnubrögð við gerð svæðisskipulags stuðla að því að aflað sé víðtækra upplýsinga og sjónarmiða strax frá upphafi vinnu við gerð svæðisskipulagsins.

Næsta skref í vinnu við gerð svæðisskipulags er að kynna sjálfa skipulagstillöguna fyrir almenningi, forsendur hennar og umhverfismat sbr. 2. mgr. Greinin er efnislega óbreytt frá 1. mgr. 13. gr. laganna.

Að lokinni kynningu er endanleg tillagan lögð fyrir hlutaðeigandi sveitarstjórnir og send Skipulagsstofnun til athugunar, sbr. 3. mgr. sem er nýmæli varðandi gerð svæðisskipulags en slíkt ferli gildir við gerð aðlskipulags sbr. 2. og 3. mgr. 17. gr. laganna. Rétt þykir að Skipulagsstofnun hafi rétt til að gera athugasemdir við

svæðisskipulagsstillögur eins og hún hefur varðandi aðalskipulagsstillögur. Ef stofnunin hefur athugasemdir sem sveitarstjórn vill ekki koma á móts við skal auglýsa þær athugasemdir með skipulagsstillögunni.

Um 24. gr.

Í greininni er fjallað um auglýsingu svæðisskipulagsstillögu og er að hluta til byggð á 2. og 3. mgr. 13. gr. laganna. Ekki er gert ráð fyrir að fylgigögn tillögu séu sérstaklega höfð til sýnis ásamt tillögunni eins og í gildandi lögum þar sem ekki þykir þörf á því.

Um 25. gr.

Greinin fjallar um hvernig meðferð svæðisskipulagsstillögu skuli vera eftir að auglýsingafrestur tillögunnar er liðinn. Greinin byggir að hluta til á 3.- 5. mgr. 13. gr. laganna. Svæðisskipulagsnefnd fjallar um tillöguna að loknum auglýsingfresti og hefur 12 vikur til að fara yfir athugasemdir og gera tillögu sína að svæðisskipulagi til hlutaðeigandi sveitarstjórna, sbr. 2. mgr.

Svæðisskipulagsnefnd getur samþykkt svæðisskipulagið að öllu leyti eða að hluta, sbr. 3. mgr. en ekki er gert ráð fyrir því í gildandi lögum að nefndin hafi heimild til að samþykkja það að hluta. Allar hlutaðeigandi sveitarstjórnir verða að samþykkja svæðisskipulagið, sbr. 22. gr. Svæðisskipulagsnefnd skal senda Skipulagsstofnun tillögu sína ásamt athugasemdum og umsögnum nefndarinnar.

Skipulagsstofnun gerir tillögu til ráðherra um staðfestingu eða synjun svæðisskipulags innan fjöggurra vikna frá því að svæðisskipulagsstillagan barst frá svæðisskipulagsnefndinni, sbr. 4. mgr. Það er nýmæli að stofnuninni séu sett ákveðin tímamörk í þessum efnum en það er til samræmis við það sem gildir um tillögu að svæðisskipulagi miðhálandisins.

Skipulagsstofnun skal rökstyðja tillögu sína til ráðherra um synjun staðfestingar sbr. 5. mgr. en það er nýmæli til samræmis við það sem gildir um tillögu stofnunarinnar að aðalskipulagi.

Í 6. mgr. er kveðið á um staðfestingu ráðherra á svæðisskipulagi og birtingu þess í Stjórnartíðindum.

Í 7. mgr. er tekið fram að sveitarfélög sem aðild eiga að svæðisskipulaginu séu bundin af stefnu þess við gerð aðalskipulags og er það til samræmis við 6. mgr. 11. gr. varðandi rétt hæð mismunandi skipulagsáætlana. Þannig ber við gerð aðalskipulags að taka mið af þeirri stefnu sem mörkuð er í viðkomandi svæðisskipulagi.

Um 26. gr.

Eins og fram kemur í 9. gr. skulu skulu svæðisskipulagsnefndir skipaðar að loknum sveitarstjórnarkosningum. Lagt er því til að svæðisskipulagsnefnd meti þá hvort ástæða sé til að endurskoða það skipulag sem er í gildi eða að ákveða að það verði óbreytt. Hér er um sömu heimild að ræða eins og gildir um aðalskipulag, sbr. 31. gr. og 5. mgr. 16. gr. laganna.

Um 27. gr.

Greinin sem fjallar um heimild til að gera breytingar á gildandi svæðisskipulagi er efnislega óbreytt frá 1. mgr. 14. gr. laganna. Ekki er gert ráð fyrir að heimild sé til að gera óverulegar breytingar á svæðisskipulagi, sbr. 2. mgr. 14. gr. laganna enda ekki þörf á því þar sem gert er ráð fyrir því að í svæðisskipulagi sé stefnumörkun það almenn að hún leyfi ákveðinn sveigjanleika.

Um VII. kafla.

Í kaflanum er fjallað um aðalskipulag og þá málsmeðferð sem gildir við gerð aðalskipulags, eins og samráð, kynningu og afgreiðslu þess. Lagðar eru til breytingar um óverulegar breytinga á aðalskipulagi til að einfalda málsmeðferð þess. Lagt er til að gerð sé grein fyrir samhengi aðalskipulagsáætlunar við langtímaþróunar sveitarfélagsins. Hér er um að ræða umfjöllun sem fellur undir svokallað hagrænt skipulag eða rammaskipulag og getur það sagt fyrir um hvað sé fyrirhugað varðandi þróun byggðar eins og eldri byggðar í sveitarfélaginu. Lagt er til að heimilt sé að vísa ágreiningi nefndar vegna atriða sem samræma þarf í aðalskipulagi fleiri en eins sveitarfélaga til ráðherra til úrskurðar. Skal aðalskipulag samræmt slíkum úrskurði. Með þessu er ætlað að taka á því vandamáli ef nefndin sem leysa á úr ágreiningi kemst ekki að sameiginlegri niðurstöðu þar sem fyrir hendi verður að vera úrræði til að skera úr ágreiningi.

Um 28. gr.

Í greininni er fjallað um efni og framsetningu aðalskipulags. Aðalskipulag nær til alls lands viðkomandi sveitarfélags og er þar sett fram stefna sveitarstjórnar um þróun sveitarfélagsins svo sem um landnotkun og byggjaþróun, sbr. 1. mgr.. Það er nýmæli að í aðalskipulagi skuli sett fram stefna um byggðamynstur en það hugtak er skilgreint í 2. gr.

Aðalskipulag er grundvöllur að gerð deiliskipulags, sbr. 2. mgr. og er það í samræmi við 6. mgr. 11. gr. þar sem gerð er grein fyrir rétt hæð einstakra skipulagsstiga en aðalskipulag er rétt hærra en deiliskipulag. Lagt er til að í aðalskipulagi verði kveðið með nákvæmari hætti á um einstök atriði í skipulaginu en nú er svo sem um byggðamynstur fyrir einstök svæði, t.d. hvort um sé að ræða nýbyggingarsvæði eða uppbyggingu í eldri byggð. Þannig getur aðalskipulagið gefið nánari fyrirmæli um fyrirkomulag byggðar í sveitarfélaginu.

Í 3. mgr. er kveðið á um þann ramma sem markar stefnu í viðkomandi aðalskipulagi, en þar er um að ræða m.a. landsskipulagsstefnu sem sveitarstjórnir eru bundnar og svæðisskipulag, sé það fyrir hendi.

Til samræmis við gerð svæðisskipulags skal í aðalskipulagi marka stefnu til a.m.k 12 ára, sbr. 4. mgr. Gera skal grein fyrir samhengi áætlunarinnar við langtímaþróun sveitarfélagsins og er það nýmæli. Hér gæti svokallað rammaskipulag og hagrænt skipulag fallið undir sem getur þá verið hluti af aðalskipulagi. Með þessu er hægt að einfalda málsmeðferð þannig að skipulagið geti sagt fyrir um hvað sé fyrirhugað varðandi þróun byggðar svo sem eins og eldri byggðar. Þetta á vel við þegar verið er að skoða miðkjarna sveitarfélaga, en þróunaráætlun miðborgar Reykjavíkur er dæmi um slíkt skipulag.

Í 5. mgr. er kveðið á um með hvaða hætti eigi að setja fram aðalskipulag, en það skal annars vegar sett fram í skipulagsgreinargerð og hins vegar á skipulagsuppdrætti og eftir atvikum þemauppdráttum. Ákvæðið er nýmæli en til samræmis við þá framkvæmd sem verið hefur að aðalskipulagi sé lýst í greinargerð og á uppdrætti. Um umhverfismat aðalskipulags fer skv. reglum sem fram koma í frumvarpi til laga um umhverfismat áætlana, sem lagt hefur verið fram á Alþingi.

Um 29. gr.

Í greininni er kveðið á um að sveitarstjórn beri ábyrgð á gerð aðalskipulags í sínu sveitarfélagi og að skipulagsnefnd í umboði sveitarstjórnar annist alla framkvæmd við gerð þess, þ.e. láti vinna tillögu að aðalskipulagi, kynna hana og afgreiða svo skipulagið. Um skipulagsnefndir fer skv. 6. gr.

Um 30. gr.

Í greininni er fjallað um hvernig staðið skuli að gerð aðalskipulags, kynningu þess og samráði við gerð þess. Greinin er að hluta til byggð á 17. gr. laganna. Lagt er til það nýmæli að vinna við gerð aðalsskipulags hefjist með lýsingu á skipulagsverkefninu, sbr. 1. mgr. þar sem gerð er grein fyrir hvaða áherslur sveitarstjórn hafi við gerð skipulagsins, forsendur þess og fyrirliggjandi stefnu og hvernig samráði og kynningu verði háttað gagnvart íbúum og öðrum hagsmunaaðilum. Hér er um að ræða samsvarandi ákvæði og á við um gerð svæðisskipulags, sbr. 23. gr. Með ákvæðinu er lagt til að vinna við gerð aðalskipulags sé unnin á gagnsæjan hátt allt frá upphafi þeirrar vinnu þegar skipulagstillagan er í mótun. Með því er lögð áhersla á að íbúar og aðrir hagsmunaaðila svo sem opinberar stofnanir fái tækifæri til að kynna sér alveg frá upphafi hugmyndir sveitarfélaga að viðkomandi aðalskipulagi og að þessir aðilar geti komið athugasemdum sínum á framfæri. Slík vinnubrögð stuðla að því að aflað sé víðtækra upplýsinga og sjónarmiða strax frá upphafi vinnu við gerð aðalskipulagsins. Leita skal umsagnar um lýsinguna hjá Skipulagsstofnun og umsagnaraðilum en þar er um að ræða stjórnvöld sem hafa sérþekkingu á þeim sviðum sem snertir einstaka þætti skipulagsins, svo sem Flugmálastjórn, Fornleifavernd ríkisins og Umhverfisstofnun. En mikilvægt er að fá umsagnir slíkra aðila eins snemma í ferlinu og unnt er.

Í 2. mgr. er kveðið á um kynningu á tillögu að aðalskipulagi og er hún að mestu efnislega óbreytt frá 1. mgr. 17. gr. laganna. Lagt er til að tillagan skuli kynnt svæðisskipulagsnefnd á þeim svæðum sem þær eru starfandi.

Sveitarstjórn fjallar um skipulagsstillöguna að lokinni kynningu og sendir hana til Skipulagsstofnunar, sbr. 3. mgr. Ákvæðið er að mestu óbreytt frá 2. og 3. mgr. 17. gr. laganna.

Um 31. gr.

Í greininni er fjallað um auglýsingu aðalskipulagstillögu og er hún að hluta til byggð á 1. og 2. mgr. 18. gr. laganna. Auglýsa skal tillöguna með áberandi hætti en þar getur fallið undir að tillagan sé auglýst í dagblaði sem gefið er út á landsvísu. Jafnframt er kveðið á um hvar tillagan skuli vera aðgengileg m.a. á Netinu.

Um 32. gr.

Í greininni er fjallað um afgreiðslu sveitarstjórnar á aðalskipulagi og gildistaka þess. Í 1. mgr. er kveðið á um umfjöllun sveitarstjórnar um tillöguna eftir að auglýsingafresti er lokið skv. 27. gr. Greinin er efnislega óbreytt 3. mgr. 18. gr. laganna nema að ekki er gerð krafa um umfjöllun skipulagsnefndar.

Í 2. mgr. er fjallað um afgreiðslu sveitarstjórnar á tillögu á aðalskipulagi til Skipulagsstofnunar en lagt er til að það beri sveitarstjórn að gera innan tólf vikna og er því sá tími lengdur um fjórar vikur frá því sem nú gildir enda hefur sá frestur reynst of skammur.

Í 3., 4. og 5. mgr. er fjallað um tillögu Skipulagsstofnunar til ráðherra um staðfestingu aðalskipulags og gildistöku og eru ákvæðin að mestu óbreytt frá 1., 2. og 3. mgr. 19. gr. laganna.

Kveðið er á um gildi aðalskipulags gagnvart deiliskipulagi og veitingu bygginga- og framkvæmdaleyfa og er það nýmæli. Þannig verður deiliskipulag og útgáfa leyfa að vera í samræmi við aðalskipulag.

Um 33. gr.

Greinin er efnislega óbreytt frá 1. mgr. 20. gr. laganna en það er nýmæli að heimilt er fresta gerð aðalskipulagsáætlunar ef óvissa eða ágreiningur ríkir um atriði sem geta haft veruleg áhrif á gerð skipulagsins. Dæmi um atriði sem geta valdið óvissu um framkvæmd skipulags er ef upplýsingar skortir um landfræði svæðisins. Felld hefur verið brott 2. mgr. 20. gr. laganna um frestun ráðherra á staðfestingu á aðalskipulagi enda ekki talin þörf á henni með þeirri breytingu sem hér er lögð til. Eins hefur ráðherra fengið ákveðið úrskurðarhlutverk skv. 4. mgr. 34. gr. frumvarpsins.

Um 34. gr.

Greinin er óbreytt 22. gr. laganna en 4. mgr. er nýmæli. Ef nefnd sem skipuð er skv. 3. mgr. kemst ekki að sameiginlegri niðurstöðu skal senda málið til úrskurðar ráðherra. Ákvæðinu er ætlað að taka á því vandamáli ef nefndin kemst ekki að sameiginlegri niðurstöðu þar sem fyrir hendi verður að vera úrræði til að skera úr ágreiningi í þeim tilvikum ef ekki næst sameiginleg niðurstaða nefndarinnar í slíkum ágreiningsmálum. Niðurstaða ráðherra skal þá verða bindandi fyrir viðkomandi sveitarfélög og aðalskipulagsáætlunum breytt til samræmis við hana.

Um 35. gr.

Í greininni er fjallað um að sveitarstjórn skuli meta hvort endurskoða skuli aðalskipulag að loknum sveitarstjórnarkosningum er það óbreytt 5. mgr. 16. gr. laganna.

Um 36. gr.

Í greinininni er fjallað um breytingu á aðalskipulagi. Lagt er til að sett sé fram viðmið um það hvenær breyting á aðalskipulagi geti talist óveruleg. Ekki er gerð krafa um að slíkar tillögur séu auglýstar með þriggja vikna athugasemdafresti eins og nú gildir. Skipulagsstofnun sendir tillögu sína til staðfestingar ráðherra eftir að hafa farið yfir mat sveitarstjórnar á því hvort um óverulega breytingu sé að ræða. Með þessu er málsmeðferð vegna óverulegra skipulagsbreytinga einfölduð þar sem slíkar tillögur þurfa ekki sömu umfjöllun og verulegar breytingar á aðalskipulagi. Sett er fram viðmið um það hvenær breyting á aðalskipulagi telst óveruleg sem einfaldar ákvörðun um hvers konar málsmeðferð eigi að gilda um viðkomandi breytingu.

Lagt er til að felld sé brott sú krafa að skipulagstillögu fylgi yfirlýsing sveitarstjórnar um greiðslu skaðabóta sem einstakar aðilar kunna að verða fyrir við breytinguna. Reglur skaðabótarréttar gilda um tjón einstaklinga vengja gerðar skipulags hvort sem breytingarnar á því eru verulegar eða ekki. Með þessu er ekki lögð til breyting á hugsanlegri bótaskyldu sveitarstjórnar heldur er þessi breyting lögð til þar sem ekki þykir þörf á slíku ákvæði enda er slíkur réttur tryggður skv. meginreglum skaðabótaréttar.

Um VIII. kafla

Í kaflanum er fjallað um deiliskipulag og þá málsmeðferð sem gildir við gerð deiliskipulags, eins og um samráð, kynningu og afgreiðslu þess. Skilgreint er með skýrum hætti til hvers konar ákvarðana deiliskipulag skuli taka eins og varðandi útlit mannvirkja, form og svipmót. Þannig er lagt til að kveðið sé á um útlit mannvirkja, form og svipmót við ákvörðun deiliskipulags en það sé ekki hluti af umfjöllun um veitingu leyfa vegna mannvirkjagerðar eins og nú gildir. Rétt þykir að fjallað sé um þessa þætti við gerð skipulags en um öryggi mannvirkja og heilnæmi er fjallað í frumvarpi til laga um mannvirki. Sérstaklega er kveðið á um

grenndarkynningu og í hvaða tilvikum heimilt sé að falla frá henni þegar augljóslega er ekki þörf á slíku ferli. Lagt er til að sveitarstjórn sé skylt að bregðast við athugasemdum Skipulagsstofnunar vegna deiliskipulags og gera nauðsynlegar formbreytingar á því í samræmi við athugasemdir stofnunarinnar. Með þessu verður eftirlitshlutverk Skipulagsstofnunar skýrara. Sett eru viðmið um það hvenær óveruleg breytingu á deiliskipulagi telst óveruleg til að auðvelda mat á því.

Um 37. gr.

Í greininni er fjallað um innihald deiliskipulags og framsetningu þess. Í 1. mgr. sem er nýmæli er skilgreint til hvers konar ákvarðana deiliskipulag tekur, svo sem um lóðir, lóðanotkun og byggingarreiti og einnig um útlit, form og svipmót mannvirkja. Er þetta í samræmi við framkvæmdina en rétt þykir að í lögum sé afmarkaður rammi fyrir efnisþætti deiliskipulags. Í deiliskipulagi er þannig fjallað með mun nákvæmari hætti um einstaka þætti skipulags heldur en á við um svæðis- og aðalskipulag.

Í frumvarpi til laga um mannvirki er kveðið á um hvenær þurfi að sækja um byggingarleyfi, sbr. 9. gr. þess frumvarps. Ekki er skylt í öllum tilvikum að fá bygginarleyfi fyrir mannvirkjagerð eins og þar er kveðið á um. Þrátt fyrir það þarf ávallt í slíkum tilvikum að leita eftir samþykki sveitarstjórnar fyrir mannvirkjagerð sem hefur áhrif á útlit, form og svipmót á viðkomandi svæði, sbr. 2. mgr. Slíkir þættir eru skipulags eðlis og geta sveitarfélög og kveðið á um þá í sínu deiliskipulagi og þannig lagt fram stefnu sína í þessum málum. Það verður því í höndum skipulagsfulltrúa í umboði sveitarstjórna að fjalla um þennan þátt mannvirkjagerðar en ekki byggingarfulltrúa eins og nú gildir.

Í 3. mgr. er kveðið á um að deiliskipulag taki til svæða sem mynda heildstæða einingu. Með því er ætlunin að koma í veg fyrir að skipulagðar séu einstakar lóðir þó slíkt geti þó stundum átt við.

Í 4. mgr. er áréttað að deiliskipulag skuli vera í samræmi við stefnu aðalskipulags og er það í samræmi við 6. mgr. 28. gr. en hlutverk deiliskipulags er að útfæra nánar þá stefnu.

Núgildandi ákvæði 5. mgr. 23. gr. laganna um bæja og húsakönnun er felld brott þar sem ákvæðið er óljóst og því erfitt í framkvæmd. Unnið er að endurskoðun leiðbeininga á vegum Húsafriðunarnefndar ríkisins um deiliskipulag í eldri hverfum og húsakönnun tengdri því.

Kveðið er á um framsetningu deiliskipulags í 5. mgr. en það er sett fram í skipulagsgreinargerð og á uppdrætti.

Um 38. gr.

Greinin kveður á um að sveitarstjórn beri ábyrgð á og annist gerð deiliskipulags. Jafnframt getur landeigandi gert tillögu að deiliskipulagi á sinn kostnað, að fenginni heimild sveitarstjórnar. Ákvæðið er samhljóða 1. mgr. 23. gr. laganna. Jafnframt er kveðið á um að málsmeðferð slíks skipulags skuli vera með sama hætti og á við um deiliskipulagstillögur sveitarstjórna.

Um 39. gr.

Greinin er óbreytt frá 24. gr. laganna.

Um 40. gr.

Í 1. mgr. er kveðið á um sveitarstjórn taki saman lýsingu á deiliskipulagsverkefningu og er þetta til samræmis við sambærileg ákvæði varðandi svæðis- og aðalskipulag. Sömu sjónarmið eru hér að baki varðandi slíkri lýsingu sbr.

23. gr. og 30. gr. Ákvæðið er nýmæli og byggir á þeirri meginreglu að því fyrr sem athugasemdir koma við gerð deiliskipulags því betra. Lagt er þó til að heimilt sé að falla frá gerð slíkrar lýsingar enda liggi fyrir allar meginforsendur í aðalskipulagi. Slík heimild er veitt til að forðast óþarfa endurtekningar og þá þyngri málsmeðferð.

Í 2. mgr. er kveðið á um kynningu deiliskipulagstillögunnar fyrir íbúum sveitarfélagsins og öðrum hagsmunaaðilum og er þar um að ræða sambærilegt ákvæði og um kynningu aðal- og svæðisskipulags. Veitt er þó heimild til að falla frá slíkri kynningu í ákveðnum tilvikum.

Um 41. gr.

Í greininni er kveðið á um auglýsingu deiliskipulagstillögu og samþykkt sveitarstjórnar á henni. Lögð er til sú breyting að eingöngu þurfi að kynna deiliskipulagstillögu aðliggjandi sveitarfélögum þegar þær ná að mörkum viðkomandi sveitarfélags, sbr. 1. mgr. og er það í samræmi við þá framkvæmd sem verið hefur.

Deiliskipulag skal byggt á stefnu aðalskipulags eins og fram kemur í 37. gr. og skal deiliskipulag vera í samræmi við gildandi aðalskipulag. Lögð er til sú breyting á 3. mgr. 23. gr. laganna að í þeim tilvikum að deiliskipulag er ekki í samræmi við aðalskipulag sé skylt að auglýsa samsvarandi aðalskipulagsbreytingu samhliða eða áður, sbr. 2. mgr. Jafnframt er lagt til að sveitarstjórn sé heimilt að samþykkja samhliða slíkar breytingar á aðal og deiliskipulagi. Úrskurðarnefnd skipulags og byggingarmála hefur í úrskurði sínum, úrskurður nr. 11/2003 kveðið á um það að þegar gera þurfi breytingar á aðalskipulagi vegna breytinga á deiliskipulagi beri áður að afgreiða aðalskipulagið með staðfestingu ráðherra áður en sveitarstjórn getur samþykkt viðkomandi deiliskipulag. Þetta hefur tafið afgreiðslu deiliskipulagstillagna og er því lagt til að afgreiðsla þessarar tillagna geti verið samhliða.

Um 42. gr.

Greinin er að mestu samhljóða 3. mgr. 25. gr. laganna. Lagt er til það nýmæli að sveitarstjórn er skylt að bregðast við athugasemdum Skipulagsstofnunar vegna deiliskipulagsins og gera nauðsynlegar breytingar á því varðandi form þess ef þörf er á. Slíkar athugasemdir varða t.d. hvort deiliskipulag sé í samræmi við aðalskipulag og að athugasemdum á auglýsingatíma hafi ekki verið svarað. Hlutverk Skipulagsstofnunar varðandi yfirferð deiliskipulags hvað varðar framsetningu og innihald þess verður þannig með svipuðum hætti og á við um svæðis- og aðalskipulag.

Um 43. gr.

Greinin er að mestu efnislega óbreytt frá 26. gr. laganna. Lagt er til það nýmæli í 2. mgr. að sett eru fram viðmið í greininni um það hvenær um óverulega breytingu á deiliskipulagi er að ræða, en við mat á því þarf að skoða að hversu miklu leyti deiliskipulagstillagan víkur frá notkun, nýtingarhlutfalli, útliti, formi og svipmóti viðkomandi svæðis. Sem dæmi um óverulegar breytingar af þessu tagi er þegar iðnaðarhúsnæði er breytt í íbúðarhúsnæði, glerjun útisvala, skyggni yfir útidyr, dúkkuhús sem sett eru í garð o. s. frv. Slíkar breytingar á deiliskipulagi skulu þannig grenndarkynntar í stað þess að þær verði auglýstar.

Lagt er til það nýmæli í 3. mgr. að heimilt sé að víkja frá kröfum um óverulega breytingu á deiliskipulagi þegar um er að ræða útgáfu framkvæmdaleyfis enda hafi framkvæmdin í för með sér óveruleg frávik þannig að hagsmunir nágranna skerðist í

engu hvað varðar landnotkun, útsýni, skuggavarp eða innsýn. Í slíkum tilvikum er ekki þörf á grenndarkynningu. Hér er um mat sveitarstjórnar að ræða hvort um óveruleg frávik er að ræða.

Lagt er til að felld sé brott sú krafa að skipulagstillögu fylgi yfirlýsing sveitarstjórnar um greiðslu skaðabóta sem einstakar aðilar kunna að verða fyrir við breytinguna, sbr. samsvarandi breyting varðandi óverulega breytingu á aðalskipulagi. Reglur skaðabótarréttar gilda um tjón einstaklinga vegna gerðar skipulags hvort sem breytingarnar á því eru verulegar eða ekki. Með þessu er ekki lögð til breyting á hugsanlegri bótaskyldu sveitarstjórnar heldur er þessi breyting lögð til þar sem ekki þykir þörf á slíku ákvæði enda er slíkur réttur tryggður skv. meginreglum skaðabótarréttar.

Um 44. gr.

Lagt er til að sérstök grein fjalli um grenndarkynningu en hún er að hluta til byggð á 7. mgr. 43. gr. laganna. Skipulagsnefnd skal grenndarkynna óverulegar breytingar á deiliskipulagi og leyfisskyldar framkvæmdir þegar deiliskipulag liggur ekki fyrir, sbr. 1. mgr. Grenndarkynna ber bæði framkvæmda- og byggingarleyfi en það er nýmæli að skylt sé að grenndarkynna framkvæmdaleyfi enda ekki rök fyrir því að gera greinarmunum á kynningum á leyfum eftir því um hvers konar leyfi er að ræða.

Í 2. mgr. er kveðið um hvernig grenndarkynning skuli fara fram. Í þeim tilvikum þegar óveruleg breyting á deiliskipulagi er grenndarkynnt skal að lokinni afgreiðslu sveitarstjórnar senda hana til Skipulagsstofnunar.

Í 3. mgr. er fjallað um heimild til að stytta tímabil grenndarkynningar ef þeir sem hagsmuna eiga að gæta lýsa því yfir að þeir geri ekki athugasemdir við breytingu á deiliskipulagi eða leyfisskyldri framkvæmd, með áritun sinni á kynningargögn, svo sem skipulagsuppdrátt. Lagt er til það nýmæli að heimilt sé að falla frá grenndarkynningu ef breytingar varða ekki hagsmuni annara en sveitarfélagsins og/eða umsækjanda. Hér er þessi varnagli settur enda augljóst að engin þörf er fyrir sérstaka kynningu í slíkum tilvikum þar sem breytingarnar varða eingöngu framangreinda aðila.

Um IX. kafla

Í kaflanum er að finna ýmiss ákvæði sem varðar skipulagsvinnu og um skipulagsreglugerð. Verði frumvarp þetta að lögum þarf að gera breytinga á gildandi reglugerð til samræmis við efni frumvarpsins. Ákvæðin um landeignaskrá, skiptingu landa og lóða, forkaupsrétt sveitarstjórna að fasteignum, heimildir til eignarnáms og bætur vegna skipulags og yfirtaka eigna eru óbreyttar frá gildandi lögum.

Um 45. gr.

Greinin fjallar um gerð skipulagsreglugerðar og innihald hennar. Núgildandi skipulagsreglugerð er nr. 400/1998 með síðari breytingum. Ef frumvarp þetta verður að lögum kallar það á breytingar á reglugerðinni til samræmis við efni frumvarpsins. Greinin er að mestu óbreytt 10. gr. laganna en þó hafa verði lagðar til nokkrar breytingar á henni.

Í 2. mgr. er kveðið á um gerð lýsingar skipulagsverkefnis í skipulagsreglugerð og er það til samræmis við þær breytingar sem lagðar eru til á gerð svæðis-, aðal- og deiliskipulagsáætlana varðandi lýsingu.

Í 3. mgr. fellt brott að skilgreina skuli hverfisvernd enda er hugtakið nú skilgreint með ítarlegri hætti í frumvarpinu, sbr. 2. gr.

Kveðið er á um friðun eldri byggðar, trjágróður, girðingar og auglýsingaskilti í 5. mgr. Hér er um að ræða atriði sem eru að finna í byggingarreglugerð, sbr. 2. og 6. mgr. 37. gr. laganna. Í byggingarreglugerð eru þessi ákvæði síðan útfærð nánar, svo sem í 67. gr., 68. gr. og 72. gr. sem fjalla um skilti, trjágróður og girðingar. Í frumvarpi þessu er lagt til að kveðið sé á um útlit mannvirkja, form og svipmót við ákvörðun skipulags en að það sé ekki hluti af umfjöllun um mannvirkjagerð eins og nú gildir. Í frumvarpi til laga um mannvirki er hins vegar kveðið á um öryggi og heilnæmi mannvirkja sem eru þættir sem eru tæknilegs eðlis. Til samræmis við þessa aðgreiningu á frumvarpi þessu og frumvarpi til laga um mannvirki er lagt til að kveðið sé á um framangreinda þætti í skipulagsreglugerð.

Í 7. mgr. er nýmæli um að kveðið skuli nánar í skipulagsreglugerð á um framkvæmdaleyfisskyldar framkvæmdir, svo sem um hvaða framkvæmdir skuli háðar framkvæmdaleyfi, um gögn sem lögð skulu fram vegna umsókna um framkvæmdaleyfi og um útgáfu framkvæmdaleyfa. Í 13. gr. er kveðið á um til hvers konar framkvæmda þurfi að afla framkvæmdaleyfis og í 15. gr. um útgáfu framkvæmdaleyfis. Skipulagsreglugerð hefur útfært þessi ákvæði nánar sbr. 9. kafli reglugerðarinnar og er breytingin er því til samræmis við hana.

Um 46. gr.

Lagt er til það nýmæli að skipulagsáætlanir skuli ávallt vinna á stafræna kortagrunna, sbr. 1. mgr. vegna nýrrar tækni og krafna um skil í gagnasafn Skipulagsstofnunar og er það í samræmi við framkvæmd á vinnslu skipulagsáætla. 2. mgr er óbreytt frá 2. málslíð 28. gr. laganna.

Um 47. gr.

Greinin er samhljóða 29. gr. laganna.

Um 48. gr.

Greinin er samhljóða 30. gr. laganna.

Um 49. gr.

Greinin er samhljóða 31. gr. laganna.

Um 50. gr.

Greinin er samhljóða 32. gr. laganna.

Um 51. gr.

Greinin er samhljóða 33. gr. laganna.

Um X. kafla.

Í kaflanum er fjallað um úrskurðarnefnd skipulags- og byggingarmála en nefndin eins og verið hefur kveður upp úrskurði í ágreiningsmálum um skipulags- og byggingarmál. Þvingunarúrræði til að framfylgja ákvæðum frumvarpsins eru afdráttarlausari og sett fram til samræmis við ákvæði gildandi laga varðandi þvingunarúrræði vegna byggingarleyfisskyldra framkvæmda.

Um 52. gr.

Í greininni er fjallað um úrskurðarnefnd skipulags- og byggingarmála og er greinin samhljóða 8. gr. skipulags- og byggingarlaga eins og henni var breytt með 21. gr. laga nr. 74/2005.

Um 53. gr.

Greinin fjallar um stöðvun framkvæmdaleyfisskyldra framkvæmda ef framkvæmdir eru hafnar án leyfa, sbr. 1. mgr. Hér er um að ræða framkvæmdir sem falla undir 13. gr. Greinin er er efnislega óbreytt frá 1. mgr. 56. gr. laganna nema að því leyti að ekki er fjallað um byggingarleyfisskyldar framkvæmdir sem brjóta í bága við skipulag en fjallað er um það í frumvarpi til laga um mannvirki. Lögð er til heimild til að fjarlægja ólöglega framkvæmd eins nú gildir um byggingarleyfisskyldar framkvæmdir. Lagt er til að 4. mgr. 56. gr. verði felld brott varðandi framkvæmdir sem eru í ósamræmi við skipulag. Önnur ákvæði frumvarpsins eiga að tryggja að aldrei sé byggt í ósamræmi við gildandi skipulag á hverjum tíma.

Um 54. gr.

Greinin er nýmæli og kveður á um heimild sveitarstjórnar til að leggja á dagsektir en sambærilegt ákvæði er um dagsektarheimildir byggingarfulltrúa og byggingarnefnda, sbr. 57. gr. laganna. Heimild til álagningu dagsekta þurfa að vera fyrir hendi bæði varðandi bygginga- og framkvæmdaleyfisskyldar framkvæmdir.

Um 55. gr.

Greinin er samhljóða 1. mgr. 60. gr. laganna.

Um 56. gr.

Greinin þarfnast ekki skýringa.

Um ákvæði til bráðabirgða 1.

Ákvæðið kveður á um hvenær skuli vera búið að gera aðalskipulag fyrir sveitarfélög þ.e. fyrir 1. janúar 2008 og er ákvæði til samræmis við ákvæði til bráðabirgða 2 í gildandi lögum. Fyrir framangreindan tíma eiga öll sveitarfélög í landinu að hafa sett sér aðalskipulag. Gert er ráð fyrir að flest sveitarfélög verði búin að ljúka gerð aðalskipulags í sínu sveitarfélagi fyrir tilsettan tíma. Lagt er til að ráðherra sé þó heimilt að veita undanþágu frá framangreindu fresti reynist það nauðsynlegt.

Um ákvæði til bráðabirgða 2.

Greinin er samhljóða ákvæði til bráðabirgða 3 í lögnum.

Um ákvæði til bráðabirgða 3.

Greinin er samhljóða ákvæði til bráðabirgða 4 í lögnum.

Um ákvæði til bráðabirgða 4.

Greinin er samhljóða ákvæði til bráðabirgða 13 í lögnum.

Um ákvæði til bráðabirgða 5.

Eins og fram kemur í 9. gr. er gert ráð fyrir að starfræktar verði sérstakar svæðisskipulagsnefndir þar sem gert hefur verið svæðisskipulag sem komi þá í stað samvinnunefnda um gerð svæðisskipulags, sbr. 12. gr laganna. Lagt er til að þær samvinnunefndir um gerð svæðisskipulags sem settar hafa verið á fót í tíð gildandi laga og kunna að vera starfandi við gildistöku frumvarpsins starfi áfram ef og þar til

skipuð hefur verður ný svæðisskipulagsnefnd að afloknum sveitarstjórnarkosningum, sbr. 9. gr. Sama málsmeðferð gildir fyrir samvinnunefnd um gerð svæðisskipulags og svæðisskipulagsnefnd.

Um ákvæði til bráðabirgða 6.

Í III. kafla er fjallað um landsskipulagsstefnu en eins og þar kemur fram er með slíkri áætlun gert ráð fyrir að tekið sé á málum sem varða almannahagsmuni og getur hún því varðað alla landsmenn. Slíkri stefnu er fyrst og fremst ætlað að skapa leiðarljós fyrir skipulagsgerð á svæðis- eða aðalskipulagsstigi og að setja fram stefnu sem varðar stærri hagsmuni en gengið er út frá því að höfuðábyrgð á skipulagi landnotkunar sé hjá sveitarfélögunum. Lagt er til að efni fyrstu landsskipulagsstefnu sé m.a. stefnumörkun um landnotkun á miðhálandinu og er henni ætlað að taka yfir þá stefnumótandi þætti sem nú eru að finna í svæðisskipulagi fyrir Miðhálandi Íslands 2015, sem staðfest var af umhverfisráðherra þann 10. maí 1999. Rétt þykir að slík stefnumörkun um landnotkun á miðhálandi Íslands sé í unnin á vegum stjórnvalda sem landsskipulagsstefna. Hún fær umfjöllun og afgreiðslu Alþingis og fer í víðtækt samráðs- og kynningarferli, enda er þar fjallað um landnotkun sem varða landsmenn alla.

Um ákvæði til bráðabirgða 7.

Í ákvæðinu er fjallað um skipulagsáætlanir sem ekki hafa hlotið formlega afgreiðslu en engu að síður hafa sveitastjórnir byggt á þeim við gerð skipulags. Á þetta einkum við deiliskipulagsáætlanir sem gerðar hafa verið hjá Reykjavíkurborg. Nú er unnið að því að fara yfir slíkar deiliskipulagsáætlanir til að afgreiða þær með formlegum hætti eða vinna nýjar deiliskipulagsáætlanir sem komi þá þeim í stað. Áætlað hefur verið að þessi vinna taki um tvö ár. Því er lagt til að þau sveitarfélög sem hafa byggt á slíkum deiliskipulagsáætlunum í sínu sveitarfélagi verði veittur tveggja ára frestur frá gildistöku frumvarpsins til að ganga frá formlegri afgreiðslu slíkra deiliskipulagsáætlana.

Um ákvæði til bráðabirgða 8.

Lagt er til að þær byggingarsamþykktir sem settar hafa verið á grundvelli 37. gr. laga nr. 73/1997 varðandi skipulagsákvæðanir halda gildi sínu að svo miklu leyti sem þær samrýmast ákvæðum laga þessara.