

Drög að skipulagsreglugerð

27. október 2011

Efnisyfirlit

1. KAFLI	1
Almenn ákvæði.	1
1.1 Markmið.	1
1.2 Gildissvið.....	1
1.3 Skilgreiningar.	1
2. KAFLI	4
Stjórn skipulagsmála.	4
2.1 Stjórn og framkvæmd skipulagsmála.	4
2.2 Skipulagsstofnun.	4
2.3 Skipulagsnefndir.	4
2.4 Skipulagsfulltrúar.	5
2.5 Menntun og reynsla skipulagsfulltrúa og annarra þeirra sem falin er gerð skipulagsáætlana.....	5
2.6 Varnar-, öryggis- og flugvallarsvæði.....	6
2.7 Svæðisskipulagsnefndir.	6
2.8 Skipulagsskylda.	7
3. KAFLI	8
Svæðisskipulag.....	8
3.1 Markmið og efni svæðisskipulags.	8
3.1.1 Markmið.	8
3.1.2 Efni.	8
3.1.3 Ábyrgð á gerð og afgreiðslu svæðisskipulags.....	8
3.2 Kynning og samráð við gerð svæðisskipulags.	9
3.2.1 Samráð og samráðsaðilar.	9
3.2.2 Lýsing svæðisskipulagsverkefnis.	9
3.2.3 Efni lýsingar.	10
3.2.4 Kynning lýsingar.	10
3.3 Gerð svæðisskipulags.	11
3.3.1 Viðfangsefni svæðisskipulags.	11
3.4 Umhverfismat við gerð svæðisskipulags.....	11

3.5	Framsetning svæðisskipulags.	12
3.5.1	Skipulagsgreinargerð.	12
3.5.2	Skipulagsupprættir.	12
3.6	Kynning og auglýsing svæðisskipulagstillögu.	12
3.6.1	Kynning svæðisskipulagstillögu á vinnslustigi.	12
3.6.2	Auglýsing svæðisskipulagstillögu.	13
3.7	Afgreiðsla svæðisskipulagstillögu.	13
3.7.1	Samþykkt svæðisskipulags.	13
3.7.2	Staðfesting svæðisskipulags.	14
3.7.3	Staðfestingu svæðisskipulags vísað til ráðherra.	14
3.8	Breytingar á svæðisskipulagi.	15
3.8.1	Endurskoðun svæðisskipulags.	15
3.8.2	Framsetning breytinga.	15
4.	KAFLI.	16
	Aðalskipulag.	16
4.1	Markmið og efni aðalskipulags.	16
4.1.1	Markmið.	16
4.1.2	Efni.	16
4.1.3	Ábyrgð á gerð og afgreiðslu aðalskipulags.	16
4.2	Kynning og samráð við gerð aðalskipulags.	17
4.2.1	Samráð og samráðsaðilar við gerð aðalskipulagstillögu.	17
4.2.2	Lýsing aðalskipulagsverkefnis.	17
4.2.3	Efni lýsingar.	17
4.2.4	Kynning lýsingar.	18
4.3	Gerð aðalskipulags.	18
4.3.1	Viðfangsefni og efnistöð aðalskipulags.	18
4.4	Umhverfismat við gerð aðalskipulags.	20
4.5	Framsetning aðalskipulags.	21
4.5.1	Skipulagsgreinargerð.	21
4.5.2	Skipulagsupprættir.	22
4.6	Kynning og auglýsing aðalskipulagstillögu.	22
4.6.1	Kynning aðalskipulagstillögu á vinnslustigi.	22
4.6.2	Auglýsing aðalskipulagstillögu.	23

4.7	Afgreiðsla aðalskipulags.....	23
4.7.1	Samþykkt aðalskipulags.....	23
4.7.2	Staðfesting aðalskipulags.....	24
4.7.3	Staðfestingu aðalskipulags vísað til ráðherra.....	24
4.7.4	Frestun á gerð aðalskipulags.....	24
4.7.5	Nefnd vegna ágreinings um aðalskipulag.....	25
4.8	Breytingar á aðalskipulagi.....	25
4.8.1	Endurskoðun aðalskipulags.....	25
4.8.2	Breyting á aðalskipulagi.....	25
4.8.3	Óveruleg breyting á aðalskipulagi.....	25
4.8.4	Framsetning breytinga.....	26
4.9	Rammahluti aðalskipulags.....	26
5.	KAFLI.....	27
	Deiliskipulag.....	27
5.1	Markmið og efni deiliskipulags.....	27
5.1.1	Markmið.....	27
5.1.2	Efni.....	27
5.1.3	Ábyrgð á gerð og afgreiðslu deiliskipulags.....	27
5.2	Kynning og samráð við gerð deiliskipulags.....	28
5.2.1	Samráð og samráðsaðilar.....	28
5.2.2	Lýsing deiliskipulagsverkefnis.....	28
5.2.3	Efni lýsingar.....	28
5.2.4	Kynning lýsingar.....	29
5.3	Gerð deiliskipulags.....	29
5.3.1	Afmörkun deiliskipulags.....	29
5.3.2	Viðfangsefni og efnistöð deiliskipulags.....	29
5.3.3	Byggðamynstur, byggingar og lóðir.....	30
5.3.4	Almenningsrými.....	31
5.3.5	Upplýsinga- og auglýsingaskilti.....	31
5.3.6	Samgöngur.....	31
5.3.7	Hljóðvist.....	33
5.3.8	Breytingar á landi og landmótun.....	33
5.3.9	Atvinnustarfsemi á íbúðarsvæðum.....	33

5.3.10	Starfsemi sem getur valdið mengun, hættu og óþægindum.....	33
5.3.11	Tímabundin starfsemi.	34
5.3.12	Minniháttar mannvirki sem eru undanþegin byggingarleyfi.	34
5.3.13	Frístundabyggð.	34
5.3.14	Landbúnaður.	34
5.3.15	Skipulag við vötn, ár og sjó.	34
5.3.16	Veitur og fjarskipti.....	35
5.3.17	Gámasvæði og sorpgerði.	35
5.3.18	Verndun svæða og einstakra mannvirkja.	35
5.3.19	Náttúruvá.	35
5.3.20	Framkvæmdir sem falla undir lög um mat á umhverfisáhrifum.....	36
5.3.21	Framkvæmd deiliskipulags og áfangaskipting.	36
5.3.22	Hverfisskipulag.....	37
5.4	Umhverfismat deiliskipulags.	38
5.5	Framsetning deiliskipulags.	38
5.5.1	Gögn.	38
5.5.2	Greinargerð.....	39
5.5.3	Skipulagsuppdráttur.	39
5.5.4	Skýringarmyndir og önnur fylgiskjöl.	40
5.6	Kynning og auglýsing deiliskipulagstillögu.	40
5.6.1	Kynning deiliskipulagstillögu.	40
5.6.2	Auglýsing deiliskipulagstillögu.....	40
5.7	Afgreiðsla deiliskipulags.	41
5.7.1	Afgreiðsla eftir auglýsingu.....	41
5.7.2	Athugun Skipulagsstofnunar.	42
5.7.3	Gildistaka deiliskipulags.	42
5.8	Breytingar á deiliskipulagi.....	42
5.8.1	Breyting á deiliskipulagi.	42
5.8.2	Óveruleg breyting á deiliskipulagi.	43
5.8.3	Breytingar á framkvæmdartíma.....	43
5.8.4	Frávik frá deiliskipulagi	43
5.8.5	Framsetning breytinga á deiliskipulagi.	43
5.9	Grenndarkynning.	44

5.9.1	Málsmeðferð.....	44
5.9.2	Gögn vegna óverulegrar breytingar á deiliskipulagi.....	46
5.9.3	Gögn vegna byggingar- eða framkvæmdaleyfisumsóknar.....	46
5.10	Deiliskipulag á landi í einkaeign.....	46
5.11	Meðmæli Skipulagsstofnunar skv. 1. tl. bráðabirgðaákvæða skipulagslaga.....	46
5.11.1	Meðmæli með bygginga- og framkvæmdaleyfum utan þéttbýlis.....	46
5.11.2	Meðmæli með auglýsingu á tillögu að deiliskipulagi þar sem ekki liggur fyrir aðal- eða svæðisskipulag.....	47
5.11.3	Meðmæli með auglýsingu á deiliskipulagsbreytingu þar sem ekki liggur fyrir aðal- eða svæðisskipulag.....	47
6.	KAFLI. Landnotkunarflokkar.....	48
6.1	Almennt.....	48
6.2	Stefna um landnotkun.....	48
6.2.1	Íbúðarbyggð (ÍB).....	48
6.2.2	Miðsvæði (M).....	48
6.2.3	Verslun og þjónusta (VP).....	48
6.2.4	Samfélagsþjónusta (S).....	48
6.2.5	Athafnasvæði (AT).....	48
6.2.6	Iðnaðarsvæði (I).....	49
6.2.7	Efnistöku- og efnislosunarsvæði (E).....	49
6.2.8	Frístundabyggð (F).....	49
6.2.9	Afþreyingar- og ferðamannasvæði (AF).....	49
6.2.10	Íþróttasvæði (ÍP).....	49
6.2.11	Kirkjugarðar (K).....	49
6.2.12	Opin svæði (OP).....	49
6.2.13	Vegir, götur og stígar (VG).....	49
6.2.14	Flugvellir (FV).....	49
6.2.15	Hafnir (H).....	49
6.2.16	Grunnkerfi og helgunarsvæði (G).....	50
6.2.17	Landbúnaðarsvæði (L).....	50
6.2.18	Skógræktar- og landgræðslusvæði (SL).....	50
6.2.19	Óbyggð svæði (ÓB).....	50
6.2.20	Sérstök not haf- og vatnssvæða (SN).....	50
6.2.21	Vatnsból (VB).....	50

6.2.22	Strandsvæði (ST).....	50
6.2.23	Varnar- og öryggissvæði (VÖ).....	50
6.3	Takmarkanir á landnotkun.....	50
6.3.1	Náttúruvá (NV).....	50
6.3.2	Varúðarsvæði (VA).....	51
6.3.1	.Hindranafletir flugvalla (HF).....	51
6.3.2	Friðlýst svæði (FS).....	51
6.3.3	Biðflokkur (BF).....	51
6.3.4	Önnur náttúruvernd (ÖN).....	51
6.3.5	Minjavernd (MV).....	51
6.3.6	Vatnsvernd (VV).....	51
6.3.7	Hverfisvernd (HV).....	51
7.	KAFLI. Stafrænt skipulag.....	52
7.1	Notkun stafræns skipulags.....	52
7.2	Leiðbeiningar um gagnahögun.....	52
7.3	Skipulagsgagnagrunnur.....	52
7.4	Tengsl stafræns skipulags og annarra landupplýsinga.....	52
7.5	Rafræn staðfesting.....	52
7.6	Gildistaka.....	52
8.	KAFLI. Framsetning uppdráttar.....	53
8.1	Framsetning skipulagsuppdráttar.....	53
8.2	Högun stafrænna gagna.....	54
8.3	Tákn, línur og litir.....	54
8.3.1	Stefna um landnotkun.....	54
8.3.2	Takmarkanir á landnotkun.....	55
8.3.3	Önnur tákn.....	56

1. KAFLI.

Almenn ákvæði.

1.1 Markmið.

Markmið reglugerðar þessarar eru:

- a) að þróun byggðar og landnotkunar á landinu öllu verði í samræmi við skipulagsáætlanir þar sem efnahagslegar, félagslegar og menningarlegar þarfir landsmanna, heilbrigði þeirra og öryggi er haft að leiðarljósi,
- b) að stuðla að skynsamlegri og hagkvæmri nýtingu lands og landgæða, tryggja vernd landslags, náttúru og menningarverðmæta og koma í veg fyrir umhverfisspjöll og ofnýtingu, með sjálfbæra þróun að leiðarljósi,
- c) að tryggja réttaröryggi í meðferð skipulagsmála þannig að réttur einstaklinga og lögaðila verði ekki fyrir borð borinn þótt hagur heildarinnar sé hafður að leiðarljósi,
- d) 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,
- e) að tryggja faglegan undirbúning mannvirkjagerðar við gerð skipulagsáætlana varðandi útlit bygginga og form og aðgengi fyrir alla.

1.2 Gildissvið.

Reglugerð þessi gildir um gerð skipulagsáætlana, meðferð og framsetningu þeirra.

Reglugerðin nær til landsins alls og hafs innan sveitarfélagamarka.

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, sbr. ákvæði skipulagslaga, laga um mannvirki og reglugerða settra samkvæmt þeim.

1.3 Skilgreiningar.

Í reglugerð þessari er merking eftirfarandi orða og orðasambanda sem hér segir:

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

Aðgengi fyrir alla: Með aðgengi fyrir alla er átt við að fólki sé ekki mismunað um aðgengi og almenna notkun mannvirkja á grundvelli fötlunar, skerðinga eða veikinda og það geti með öruggum hætti komist inn og út úr mannvirkjum, jafnvel við óvenjulegar aðstæður, t.d. í eldsvoða. Jafnframt séu sjónarmið algildrar hönnunar höfð að leiðarljósi við hönnun bygginga og umhverfis þeirra.

Algild hönnun: Hönnun framleiðsluvara, umhverfis, áætlana og þjónustu sem allir geta nýtt sér, að því marki sem aðstæður leyfa, án þess að koma þurfi til sérstök útfærsla eða hönnun. Algild hönnun útilokar ekki hjálpartæki fyrir fatlaða sé þeirra þörf.

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

Búsetumynstur: Dreifing og þéttleiki byggðar og búsetu, í þéttbýli og dreifbýli.

- 39 *Byggðamynstur:* Lögun og yfirbragð byggðar þar með talið fyrirkomulag byggðar og
40 landnotkunar, svo sem hæð og þéttleiki, tegund landnotkunar, gatnakerfi, gerð og uppröðun
41 bygginga.
- 42 *Byggingarleyfi:* Skriflegt leyfi byggingarfulltrúa eða Mannvirkjastofnunar til að byggja,
43 breyta eða rífa hús eða önnur mannvirki eða breyta notkun þeirra, sbr. ákvæði laga um
44 mannvirki.
- 45 *Byggðapróun:* Framvinda atvinnulífs, búsetu og þjónustu.
- 46 *Deiliskipulag:* Skipulagsáætlun fyrir afmarkað svæði eða reiti innan sveitarfélags sem byggð
47 er á aðalskipulagi og kveður nánar á um útfærslu þess. Ákvæði um deiliskipulag eiga jafnt við
48 um þéttbýli og dreifbýli.
- 49 *Dreifbýli:* Byggð á landsbyggðinni sem eru utan svæða sem skilgreind eru sem þéttbýli í
50 aðalskipulagi.
- 51 *Dvalarsvæði á lóð:* Leiksvæði og önnur svæði á lóðum íbúðarhúsa, þjónustustofnana og
52 fyrirtækja sem sérstaklega eru hugsuð til að njóta útiveru.
- 53 *Fitja:* Staðtengdur hlutur sem skráður er á kort eða í gagnasafn.
- 54 *Fitjuþjónusta:* Rafræn miðlun á fitjum.
- 55 *Framkvæmdaleyfi:* Leyfi til framkvæmda í samræmi við skipulag sem ekki eru háðar
56 ákvæðum laga um mannvirki.
- 57 *Frístundabyggð:* Svæði þar sem tvö eða fleiri frístundahús standa í þyrpingu eða nýta
58 sameiginlega tengingu við veg eða veitur. Frístundabyggð er ekki ætluð til fastrar búsetu..
- 59 *Grunnkerfi:* Stofnhluti grunnkerfa, svo sem vatnsveitu, hitaveitu, rafveitu, fjarskipta og
60 fráveitu.
- 61 *Húsakönnun:* Upplýsingar um byggð sem fyrir er og mat á varðveislugildi svipmóts byggðar
62 og einstakra bygginga, þar sem m.a. er skoðað byggingar – og menningarsögulegt samhengi.
- 63 *Hverfisskipulag:* Afbrigði af deiliskipulagi fyrir þegar byggð hverfi þar sem hvorki eru
64 fyrirhugðar verulegar breytingar á byggingarmagni né byggðamynstri.
- 65 *Hverfisvernd:* Ákvæði í svæðis-, aðal- eða deiliskipulagi um verndun sérkenna eldri byggðar,
66 annarra menningarsögulegra minja eða náttúruminja.
- 67 *Kyrrlátt svæði:* Svæði sem er ætlað til útivistar og afmarkað er í skipulagi, sbr. 3. mgr. 9. gr.
68 reglugerðar um kortlagningu hávaða, nr. 1000/2005.
- 69 *Landnotkun:* Ráðstöfun lands til mismunandi nota, svo sem undir íbúðir, frístundahús, iðnað,
70 verslun, útivist og landbúnað.
- 71 *Landnýting:* Samheiti yfir mælikvarða á það hversu mikil nýting lands er, svo sem
72 nýtingarhlutfall og þéttleika byggðar.
- 73 *Landslag:* Landslag merkir svæði sem hefur ásýnd og einkenni vegna náttúrulegra og/eða
74 manngerðra þátta og samspils þar á milli. Landslag tekur þannig til daglegs umhverfis,
75 umhverfis með verndargildi og umhverfis sem hefur verið raskað. Undir landslag fellur m.a.
76 þéttbýli, dreifbýli, ósnortin víðerni, ár, vötn og hafsvæði.
- 77 *Landsskipulagsstefna:* Samræmd stefna ríkisins um skipulagsmál til tólf ára sem
78 umhverfisráðherra lætur vinna og leggur fyrir Alþingi.
- 79 *Leyfi til framkvæmda:* Framkvæmdaleyfi og byggingarleyfi samkvæmt skipulagslögum eða
80 lögum um mannvirki og önnur leyfi til starfsemi og framkvæmda samkvæmt sérlögum sem
81 um viðkomandi framkvæmd gilda.
- 82 *Lýsigögn:* Upplýsingar um gögn og/eða þjónustu eða lýsing einkenna gagnasafna, svo sem
83 innihalds, eiginleika eða ástands.
- 84 *Nýtingarhlutfall:* Hlutfall milli brúttóflatarmáls bygginga á lóð eða reit og flatarmáls lóðar
85 eða reits. Um skilgreiningu brúttóflatarmáls fer samkvæmt íslenskum staðli.
- 86 *Mæliblöd og hæðarblöd:* Hönnunargögn sem unnin eru í kjölfar deiliskipulags og lýsa með
87 nákvæmum hætti stærðum lóða, hæðarkótum lands og bygginga, staðsetningu lagna, kvöðum
88 og öðru er þurfa þykir. Einnig nefnd lóðablöd.

- 89 *Rammahluti aðalskipulags:* Sá hluti aðalskipulags þar sem útfærð eru ákveðin afmörkuð
90 svæði sveitarfélagsins með það að markmiði að ákvarða nánar landnotkun, svo sem um
91 meginþætti þjónustukerfa og að afmarka byggingarsvæði eða áfanga deiliskipulagsáætlana.
92 *Sjálfbær þróun:* Þróun sem mætir þörfum samtímans án þess að draga úr möguleikum
93 kynslóða til að mæta þörfum sínum. Í þessu felst að sókn eftir efnahagslegum gæðum verður
94 að haldast í hendur við vernd umhverfisins og grunngæða jarðar.
95 *Skipulagsákvæði:* Fyrirmæli eða boð sem fullnægja ber við framfylgd svæðis- eða
96 aðalskipulags, svo við gerð deiliskipulags eða við útgáfu leyfa til framkvæmda.
97 *Skipulagsáætlun:* Áætlun um markmið og ákvarðanir viðkomandi stjórnvalda um
98 framtíðarnotkun lands. Þar er gerð grein fyrir því að hvers konar framkvæmdum er stefnt og
99 hvernig þær falla að landnotkun á tilteknu svæði. Forsendum ákvarðana er einnig lýst.
100 Skipulagsáætlunir sveitarfélaga skiptast í þrjá flokka, svæðisskipulag, aðalskipulag og
101 deiliskipulag. Skipulagsáætlun er sett fram í skipulagsgreinargerð og á skipulagsupphætti þar
102 sem það á við.
103 *Skipulagsgagnagrunnur:* Gagnagrunnur á vegum stjórnvalda sem hýsir gögn um stafrænt
104 skipulag.
105 *Skipulagskvaðir:* Kvaðir sem lagðar eru á einstakar lóðir eða landsvæði í deiliskipulagi, svo
106 sem um umferðarrétt og legu lagna.
107 *Skipulagsskilmálar:* Bindandi ákvæði í deiliskipulagi um útfærslu skipulags, svo sem um
108 byggðamynstur, byggingarlínur, útlit mannvirkja og form, fjölda bílastæða, hæðarlegu, götur,
109 stíga, gróður og girðingar.
110 *Stafrænt skipulag:* Skipulag unnið á landupplýsingaformi, þannig að öll staðbundin ákvæði
111 eru sett fram sem fitjur með margvíslegar eigindir, þar sem efnisatriði ákvæðanna koma fram.
112 *Svæðisskipulag:* Skipulagsáætlun tveggja eða fleiri sveitarfélaga þar sem sett er fram
113 sameiginleg stefna um byggðapróun og þá þætti landnotkunar sem talin er þörf á að samræma
114 vegna sameiginlegra hagsmuna hlutaðeigandi sveitarfélaga.
115 *Umsagnaraðilar:* Opinberar stofnanir og stjórnvöld sem sinna lögbundnum verkefnum á
116 sviði skipulagsmála og leyfisveitingum þeim tengdum.
117 *Þéttbýli:* Svæði sem afmörkuð eru sem þéttbýli í aðalskipulagi sveitarfélags annað hvort út
118 frá reiknireglunni um þyrpingu húsa þar sem búa a.m.k. 50 manns og fjarlægð milli húsa fer
119 að jafnaði ekki yfir 200 metra eða með öðrum hætti eftir ákvörðun sveitarstjórnar..
120 *Þéttleiki byggðar:* Byggingarmagn miðað við flatarmál lands sem m.a. er lýst með
121 nýtingarhlutfalli eða reikningsstærðum eins og íbúar/ha eða íbúðir/ha.

122

123

2. KAFLI.

124

Stjórn skipulagsmála.

125

2.1 Stjórn og framkvæmd skipulagsmála.

126

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

127

128

Utanríkisráðherra fer með yfirstjórn skipulagsmála á varnar- og öryggissvæðum eins og þau eru skilgreind í varnarmálalögum, nr. 34/2008, sbr. lög nr. 110/1951 og lög nr. 176/2006.

129

130

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

131

132

133

2.2 Skipulagsstofnun.

134

Ríkið starfrækir Skipulagsstofnun. Hlutverk stofnunarinnar samkvæmt skipulagslögum er:

135

a. að hafa eftirlit með framkvæmd laga þessara og reglugerða sem settar eru samkvæmt þeim,

136

137

b. að veita upplýsingar og leiðbeiningar um skipulagsmál,

138

c. að fylgjast með stöðu skipulagsmála í sveitarfélögum,

139

d. að aðstoða sveitarfélög og leiðbeina þeim við gerð skipulagsáætlana,

140

e. að láta í té umsagnir um ágreiningsmál á sviði skipulagsmála,

141

f. að sjá um að upplýsingar um áætlanir um landnotkun á landsvísu séu fyrir hendi og gera tillögu að landsskipulagsstefnu,

142

143

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

144

upplýsinga um þau mál,

145

146

h. að annast umsýslu Skipulagssjóðs,

147

i. að framfylgja ákvæðum laga um mat á umhverfisáhrifum.

148

2.3 Skipulagsnefndir.

149

Í hverju sveitarfélagi skal starfa skipulagsnefnd sem kjörin er af sveitarstjórn.

150

Skipulagsnefndir fara með skipulagsmál, þ.m.t. umhverfismat skipulagsáætlana, undir

151

yfirstjórn sveitarstjórna. Sveitarstjórn er heimilt í samþykkt sveitarfélagsins að fela

152

skipulagsnefnd eða öðrum aðilum innan stjórnarsýslu sveitarfélagsins heimild til

153

fullnaðarafgreiðslu mála samkvæmt skipulagslögum, sbr. 44. gr. sveitarstjórnarlaga, nr.

154

45/1998, svo sem afgreiðslu deiliskipulagsáætlana og útgáfu framkvæmdaleyfa. Afgreiðsla á

155

svæðis- og aðalskipulagi er þó ávallt háð samþykki sveitarstjórnar.

156

Með fullnaðarafgreiðslu er átt við lokaafgreiðslu innan stjórnarsýslu sveitarfélagsins.

157 Sveitarstjórn ákveður fjölda nefndarmanna skipulagsnefndar. *Nefndarmenn og jafnmargir*
158 *varamenn þeirra eru kjörnir eftir hverjar sveitarstjórnarkosningar.* Um skipulagsnefndir og
159 störf þeirra gilda ákvæði sveitarstjórnarlaga og *stjórnsýslulaga* eftir því sem við á.

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

162 Meginverksvið skipulagsnefnda er að fjalla um stefnumörkun í skipulagsmálum, hafa
163 forgöngu um gerð og breytingar á skipulagsáætlunum og fjalla um skipulagstillögur.
164 Skipulagsnefndir annast kynningu og auglýsingu aðal- og deiliskipulagstillagna og annast
165 grenndarkynningar vegna óverulegra breytinga á deiliskipulagi og vegna byggingar- og
166 framkvæmdaleyfisumsókna í þegar byggðum hverfum, þar sem ekki liggur fyrir deiliskipulag.
167 Þær fjalla um athugasemdir við auglýstar skipulagstillögur, gera tillögu til sveitarstjórnar um
168 endanlega afgreiðslu skipulagstillagna, veita umsagnir um hvort leyfisskyldar framkvæmdir
169 séu í samræmi við skipulagsáætlun og hafa eftirlit með því að framkvæmdir háðar
170 framkvæmdaleyfi séu í samræmi við staðfest aðalskipulag og gildandi deiliskipulag og
171 lagaákvæði og reglugerðir um skipulagsmál.

172 Hlutverk skipulagsnefndar varðandi framkvæmdaleyfi er skilgreint í reglugerð um
173 framkvæmdaleyfi.

174 Skipulagsnefnd skal halda reglulega fundi, að jafnaði einu sinni í mánuði. Nefndin skal skrá
175 móttekin erindi og hvaða afgreiðslu þau fá.

176 **2.4 Skipulagsfulltrúar.**

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

179 Sveitarstjórn getur falið byggingarfulltrúa að annast einnig skipulagsmál og nefnist hann þá
180 skipulags- og byggingarfulltrúi og skal hann þá uppfylla bæði kröfur um menntun og reynslu
181 skipulagsfulltrúa samkvæmt reglugerð þessari og byggingarfulltrúa samkvæmt lögum um
182 mannvirki.

183 Skipulagsfulltrúi hefur umsjón með skipulagsgerð, eftirlit með framkvæmdaleyfisskyldum
184 framkvæmdum og annast að öðru leyti þau verkefni sem honum eru falin af sveitarstjórn.

185 Hlutverk skipulagsfulltrúa varðandi framkvæmdaleyfi er skilgreint í reglugerð um
186 framkvæmdaleyfi.

187 Skipulagsfulltrúi skal sjá um að öll göng sem ákvarðanir skipulagsnefndar eru byggðar á séu
188 tryggilega varðveitt.

189 Skipulagsfulltrúi situr fundi skipulagsnefndar með málfrelsi og tillögurétt.

190 **2.5 Menntun og reynsla skipulagsfulltrúa og annarra þeirra sem falin er gerð** 191 **skipulagsáætlana.**

192 Skipulagsfulltrúi skal uppfylla annað eftirfarandi hæfisskilyrða:

- 193 1. vera skipulagsfræðingur sem hlotið hefur heimild iðnaðarráðherra til starfsheitisins
194 samkvæmt lögum um löggildingu nokkurra starfsheita sérfræðinga í tækni- og
195 hönnunargreinum, nr. 8/1996,
196 2. vera arkitekt, byggingarfræðingur, landslagsarkitekt, tæknifræðingur eða
197 verkfræðingur sem hlotið hefur heimild til þeirra starfsheita samkvæmt lögum um
198 löggildingu nokkurra starfsheita sérfræðinga í tækni- og hönnunargreinum, nr. 8/1996,
199 og hafa sérhæft sig á sviði skipulagsmála í námi eða með starfsreynslu. Með
200 sérhæfingu á sviði skipulagsmála er átt við að viðkomandi hafi lagt stund á nám á
201 sviði svæðis-, aðal- eða deiliskipulags og/eða unnið að svæðis-, aðal- eða
202 deiliskipulagsgerð í a.m.k. tvö ár. Miðað er við að sérhæfing á sviði skipulagsmála sé
203 fengin á seinni hluta náms, með lokaverkefni, í framhaldsnámi eða með vinnu við
204 svæðis-, aðal-, eða deiliskipulagsgerð í a.m.k. tvö ár.

205 Umhverfissráðherra er heimilt að veita tímabundna undanþágu frá 1. og 2. tölul. þar sem ekki
206 fæst réttindamaður í starfið. Skal slík undanþága veitt til eins árs í senn og skal því aðeins
207 framlengd að reynt hafi verið að fá starfsmann sem uppfyllir hæfisskilyrðin.

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

209 Skipulagsstofnun gefur út lista yfir þá sem sinna starfi skipulagsfulltrúa og/eða sinna
210 skipulagsgerð. Skipulagsstofnun sendir listann tvisvar á ári til sveitarstjórna.

211 Réttindi til skipulagsgerðar hafa þeir sömu og hafa rétt til að sinna starfi skipulagsfulltrúa.

212 **2.6 Varnar-, öryggis- og flugvallarsvæði.**

213 Ákvæði reglugerðar þessarar eiga við um skipulagsmál á varnar- og öryggissvæðum og
214 flugvallarsvæðinu eins og þau er skilgreind í lögum nr. 34/2008, sbr. og lög nr. 110/1951,
215 lögum nr. 176/2006 og lögum nr. 76/2008 eftir því sem við getur átt, þar á meðal um
216 gjaldheimtu.

217 Utanríkisráðherra fer með yfirstjórn skipulags- og mannvirkjamála á varnar- og
218 öryggissvæðum. Utanríkisráðherra er heimilt að gera þjónustusamning um framkvæmd slíkra
219 verkefna á öryggissvæðinu á Keflavíkurflugvelli.

220 Skipulagsnefnd Keflavíkurflugvallar fer með skipulagsmál á flugvallarsvæðinu í samræmi við
221 ákvæði laga nr. 76/2008. Sækja þarf um leyfi til framkvæmda á varnar- og öryggissvæðum til
222 Mannvirkjastofnunar.

223 **2.7 Svæðisskipulagsnefndir.**

224 Sveitarstjórnir sem ákveða að gert skuli svæðisskipulag skulu koma á fót
225 svæðisskipulagsnefnd sem hefur það hlutverk að vinna að tillögu að svæðisskipulagi. Nefndin
226 skal skipuð tveimur fulltrúum frá hverju sveitarfélagi nema hlutaðeigandi sveitarfélög ákveði
227 annað.

228 Þar sem í gildi er svæðisskipulag skal starfrækt svæðisskipulagsnefnd sem sér um framfylgd
229 og breytingar á svæðisskipulaginu. Svæðisskipulagsnefnd skal skipuð að loknum
230 sveitarstjórnarkosningum.

231 Fundargerðir svæðisskipulagsnefndar skulu sendar hlutaðeigandi sveitarstjórnnum og eru
232 skipulagsákvæðanir nefndarinnar, svo sem um samþykkt skipulagstillögu til auglýsingar og
233 endanleg samþykkt svæðisskipulags, háðar samþykki allra hlutaðeigandi sveitarstjórna. Sama
234 á við um lýsingu skipulagsverkefnis.

235 Svæðisskipulagsnefndir skulu setja sér starfsreglur sem auglýstar skulu í B-deild
236 Stjórnartíðinda að fenginni umsögn Skipulagsstofnunar. Starfsreglur skulu m.a. settar um
237 tíðni funda, úrlausn ágreiningsmála og kostnaðarskiptingu.

238 **2.8 Skipulagsskylda.**

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

242 Í skipulagsáætlunum er mörkuð stefna um landnotkun og byggðaþróun. Þar eru sett fram
243 stefnumið um einstaka þætti varðandi íbúðarbyggð, frístundabyggð, atvinnusvæði,
244 náttúruvernd, vatnsvernd, samgöngur, landslag, náttúruvá o.fl., í samræmi við markmið laga
245 þessara.

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

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

250 Við gerð skipulagsáætlana skal gera grein fyrir áhrifum áætlunar og einstakra stefnumiða
251 hennar á umhverfið, m.a. með samanburði þeirra kosta sem til greina koma, og umhverfismati
252 áætlunarinnar, ef við á. Þá skal jafnframt við gerð skipulagsáætlana hafa sjálfbæra þróun að
253 leiðarljósi.

254 Ef talin er þörf á að vernda sérkenni eldri byggðar eða annarra menningarsögulegra minja,
255 náttúruminjar, náttúrufar eða gróður vegna sögulegs, náttúrulegs eða menningarlegs gildis við
256 gerð skipulagsáætlunar, án þess að um friðun sé að ræða samkvæmt öðrum lögum, skal setja í
257 viðkomandi skipulagsáætlun ákvæði um hverfisvernd.

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

261 Landgræðslu- og skógræktaráætlanir skulu vera í samræmi við gildandi skipulagsáætlanir.

262

263

3. KAFLI.

264

Svæðisskipulag.

265

3.1 Markmið og efni svæðisskipulags.

266

3.1.1 Markmið.

267

Markmið svæðisskipulags, auk almennra markmiða skv. gr. 1.1 eru:

268

a. að skapa vettvang á svæðisvísu til að samræma hagsmuni hlutaðeigandi sveitarfélaga,

269

b. að tryggja skynsamlega og hagkvæma þróun á svæðisvísu á grunni sameiginlegra hagsmuna,

270

271

c. að útfæra landsskipulagsstefnu á hlutaðeigandi svæði.

272

3.1.2 Efni.

273

Svæðisskipulag er skipulagsáætlun tveggja eða fleiri sveitarfélaga þar sem sett er fram

274

sameiginleg stefna þeirra um byggðapróun og þá þætti landnotkunar sem þörf er talin á að

275

samræma vegna sameiginlegra hagsmuna hlutaðeigandi sveitarfélaga. Staðbundnar ákvarðanir

276

um landnotkun skulu eingöngu teknar í svæðisskipulagi að því marki sem nauðsyn þykir til að

277

tryggja sameiginlega hagsmuni hlutaðeigandi sveitarfélaga, til að útfæra landsskipulagsstefnu

278

á hlutaðeigandi svæði eða vegna nauðsynlegrar samræmingar landnotkunar í fleiri en einu

279

sveitarfélagi.

280

Svæðisskipulag skal taka til svæðis sem myndar heild í landfræðilegu, hagrænu og félagslegu

281

tilliti og getur þannig tekið til heilla landshluta eða annarra stærri heilda, þ.m.t. hafs innan

282

sveitarfélagamarka. Við gerð svæðisskipulags skal byggt á markmiðum laga þessara og

283

landsskipulagsstefnu.

284

Stefnumörkun svæðisskipulags skal taka til a.m.k. tólf ára tímabils.

285

Svæðisskipulag skal sett fram í skipulagsgreinargerð. Þar skal koma fram rökstudd stefna

286

sveitarfélaganna varðandi byggðapróun ásamt umhverfismati svæðisskipulagsins. Að því

287

marki sem tilefni er til að marka stefnu um staðbundnar ákvarðanir í svæðisskipulagi skal

288

svæðisskipulag jafnframt sett fram á þemauppdráttum með greinargerð og/eða sérstökum

289

skipulagsuppdrætti.

290

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

291

ákvæði í reglugerð þessari.

292

3.1.3 Ábyrgð á gerð og afgreiðslu svæðisskipulags.

293

Á svæðum þar sem sveitarfélög telja þörf á að setja fram sameiginlega stefnu um

294

byggðapróun eða einstaka þætti landnotkunar geta hlutaðeigandi sveitarfélög gert

295 svæðisskipulag. Skulu þá hlutaðeigandi sveitarfélög skipa svæðisskipulagsnefnd, sbr. 9. gr.
296 skipulagslaga og gr. 2.7 í reglugerð þessari.

297 Svæðisskipulag skal vera í gildi fyrir sveitarfélög höfuðborgarsvæðisins. Til
298 höfuðborgarsvæðis teljast Hafnarfjarðarkaupstaður, Sveitarfélagið Álftanes, Garðabær,
299 Kópavogsbær, Reykjavíkurborg, Seltjarnarneskaupstaður, Mosfellsbær og Kjósarhreppur.
300 Þessi sveitarfélög geta gert samkomulag við önnur nærliggjandi sveitarfélög um aðild þeirra
301 að svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins.

302 Svæðisskipulagsnefnd annast vinnslu, kynningu og afgreiðslu svæðisskipulags undir
303 yfirstjórn hlutaðeigandi sveitarstjórna.

304 Svæðisskipulag er háð samþykki allra hlutaðeigandi sveitarstjórna og umhverfisráðherra í
305 þeim tilvikum þegar hann skal staðfesta svæðisskipulag.

306 Svæðisskipulagsnefnd skal skipuð til fjögurra ára í senn að loknum sveitarstjórnarkosningum.
307 Nefndin skal skipuð tveimur fulltrúum frá hverju sveitarfélagi nema hlutaðeigandi
308 sveitarfélög ákveði annað. Svæðisskipulagsnefndir skulu setja sér starfsreglur sem auglýstar
309 skulu í B-deild Stjórnartíðinda að fenginni umsögn Skipulagsstofnunar.

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

313 **3.2 Kynning og samráð við gerð svæðisskipulags.**

314 *3.2.1 Samráð og samráðsaðilar.*

315 Við gerð skipulagsáætlana skal eftir föngum leita eftir sjónarmiðum og tillögum íbúa,
316 viðkomandi stjórnvalda og annarra þeirra sem hagsmuna eiga að gæta um mörkun stefnu. Það
317 skal gert með virkri samvinnu við íbúa og aðra hagsmunaaðila gegnum allt skipulagsferlið.
318 Séð skal til þess að upplýsingar um skipulagsferlið og gögn sem varða skipulagsgerðina séu
319 aðgengileg á vinnslutímanum.

320 Við gerð svæðisskipulags skal haft samráð við þá aðila sem fjalla um eða fara með þá
321 málaflökka sem skipulagið nær til og kveðið er á um í öðrum lögum. Skipulagsstofnun gefur
322 út lista yfir aðila sem leitað skal umsagnar hjá, eftir því sem við getur átt.

323 *3.2.2 Lýsing svæðisskipulagsverkefnis.*

324 Þegar vinna við gerð svæðisskipulagstillögu hefst skal svæðisskipulagsnefnd taka saman
325 lýsingu á skipulagsverkefninu þar sem gerð er grein fyrir hvaða áherslur nefndin hafi við gerð
326 skipulagsins, forsendum þess og fyrirliggjandi stefnu og hvernig samráði og kynningu verði
327 háttáð gagnvart íbúum og öðrum hagsmunaaðilum.

328 Leitast skal við að sameina lýsingu skipulags og samráð við Skipulagsstofnun um umfang og
329 áherslur umhverfismats, sbr. 2. mgr. 6. gr. laga um umhverfismat áætlana.

330 *3.2.3 Efni lýsingar.*

331 Setja skal lýsingu fram í greinargerð ásamt yfirlitsmynd yfir skipulagssvæðið. Í lýsingu skal
332 gerð grein fyrir eftirfarandi þáttum, eftir því sem viðfangsefni svæðisskipulagsins gefur tilefni
333 til:

- 334 a. aðdragandi og tilgangur skipulagsgerðar, helstu viðfangsefni og til hvaða málaflokka
- 335 skipulagið á að taka ásamt fyrirbyggjandi meginmarkmiðum skipulagstillögunnar,
- 336 b. umhverfi og aðstæður á skipulagssvæðinu við upphaf skipulagsgerðar,
- 337 c. helstu forsendur stefnumörkunar, svo sem byggðaðpróun, þ.e. að gera grein fyrir
- 338 mannfjöldapróun undanfarinna ára og atvinnumálum og skýra þær breytingar sem orðið
- 339 hafa. Setja fram framtíðarhorfur um byggðaðpróun á svæðinu í samhengi við þróun á
- 340 landinu í heild,
- 341 d. áhrif landsskipulagsstefnu á svæðið og hvernig tekið verður mið af henni við
- 342 skipulagsgerðina,
- 343 e. tengsl svæðisskipulagstillögunnar við aðra áætlanagerð á svæðinu og aðliggjandi svæðum
- 344 svo sem hagrænar áætlanir, geiraáætlanir og aðra stefnumótun sem tengist
- 345 viðfangsefninu. Lýsa þarf áhrifum tengdra áætlana á skipulagsgerðina,
- 346 f. frekari upplýsingar sem ráðgert er að afla og hvernig þær tengjast stefnumörkun
- 347 áætlunarinnar og umhverfismati hennar,
- 348 g. skipulagsferlið, svo sem helstu verkáfangar og tímasetning þeirra og hvernig kynningum,
- 349 samráði og aðkomu almennings og annarra hagsmunaaðila verður háttað,
- 350 h. hverjir fara með þá málaflokka sem áætlunin tekur til og eru umsagnaraðilar um tillöguna
- 351 ásamt hvenær í vinnuferlinu haft verður samráð við þá,
- 352 i. hvernig staðið verður að umhverfismati áætlunarinnar skv. 12. gr. skipulagslaga eða
- 353 lögum um umhverfismat áætlana, þegar það á við.

354 *3.2.4 Kynning lýsingar.*

355 Leita skal umsagnar um lýsinguna hjá Skipulagsstofnun og umsagnaraðilum og kynna hana
356 fyrir almenningi og leita samþykkis hlutaðeigandi sveitarfélaga. Einnig skulu tillögunar
357 kynntar sveitarstjórnnum aðliggjandi sveitarfélaga.

358 Kynning fyrir almenningi skal vera með áberandi hætti, svo sem með birtingu auglýsingar í
359 víðlesnu dagblaði, með dreifibréfi eða á íbúafundi sem hefur verið auglýstur, eftir því sem
360 efni tillögunnar gefur tilefni til. Kynna skal lýsingu svæðisskipulagsverkefnis á vefsíðu
361 sveitarfélagsins.

362 Í kynningu á lýsingu skal upplýst hvert skila megi ábendingum við efni lýsingarinnar og innan
363 hvaða tímafrests. Skipulagsstofnun skal senda sveitarstjórn ábendingar og athugasemdir um
364 lýsinguna, ef hún telur ástæðu til, innan þriggja vikna frá því henni barst lýsingin.
365 Skipulagsnefnd skal hafa til hliðsjónar umsagnir og ábendingar sem henni berast við gerð
366 tillögunnar, en þarf ekki að svara þeim með formlegum hætti.

367 **3.3 Gerð svæðisskipulags.**

368 *3.3.1 Viðfangsefni svæðisskipulags.*

369 Í svæðisskipulagi skal setja fram rökstudda stefnu um þau málefni, sem sveitarfélögin telja
370 nauðsynlegt að samræma eða hafa sameiginlega stefnu um. Stefna skal byggja á markmiðum
371 reglugerðar þessarar sbr. gr. 1.1, markmiðum svæðisskipulags skv. gr. 3.1.1,
372 landsskipulagsstefnu og öðrum stefnuskjölum og áætlunum stjórnvalda sem varða þróun á
373 skipulagssvæðinu. Þá skal gætt samræmis við skipulagsáætlanir aðliggjandi svæða.

374 Fram komi eftirfarandi atriði, eftir því sem við getur átt:

- 375 a. sameiginleg stefna sveitarfélaganna um málefni sem undir svæðisskipulagið falla,
- 376 b. hvernig svæðisskipulagið samrýmist markmiðum skipulagslaga,
- 377 c. hvernig samræmis er gætt við landsskipulagsstefnu,
- 378 d. hvernig svæðisskipulagið snertir skipulag á neðri stigum eða aðra áætlanagerð
- 379 sveitarfélaganna,
- 380 e. áfangar og tímasetningar við framfylgd stefnunnar.

381 Feli svæðisskipulagið í sér stefnu um landnotkun skal hún rökstudd með vísun í þróun
382 undanfarinna ára og líklega framvindu sem taka þarf á í skipulaginu, eftir því sem við á. Gera
383 skal grein fyrir forsendum stefnu, samræmi við önnur markmið áætlunarinnar og hvernig
384 staðið verður að framfylgd stefnu í einstökum málaflokkum.

385 **3.4 Umhverfismat við gerð svæðisskipulags.**

386 Svæðisskipulag og breyting á því fellur undir lög um umhverfismat áætlana ef hún markar
387 stefnu er varðar leyfisveitingar til framkvæmda sem tilgreindar eru í lögum um mat á
388 umhverfisáhrifum, sjá nánar 3. gr. laga um umhverfismat áætlana.

389 Í umhverfismati svæðisskipulags skulu eftirfarandi meginatriði koma fram, með þeim hætti
390 sem kveðið er á um í lögum um umhverfismat áætlana:

- 391 a. lýsing og samanburður á kostum sem til greina koma um viðfangsefni
392 svæðisskipulagsins, m.t.t. áhrifa á umhverfið, svo sem með tilliti til sérkenna einstakra
393 svæða og/eða verndargildis. Þetta getur t.d. átt við um landnotkun, þéttleika byggðar eða
394 stefnu um samgöngur,
- 395 b. hvernig tryggt er að tillagan í heild, einstök markmið hennar og framfylgd valdi sem
396 minnstum neikvæðum umhverfisáhrifum. Við mótun tillögu skal tekið tillit til
397 umhverfissjónarmiða og þess gætt að einstök markmið hennar samræmist
398 meginmarkmiðum skipulagstillögunnar og markmiðum reglugerðar þessarar,
- 399 c. hvort setja þurfi í svæðisskipulagi skilyrði fyrir skipulagsgerð og framkvæmdum á síðari
400 stigum, til að koma í veg fyrir neikvæð áhrif á umhverfið.

401 Falli gerð svæðisskipulags ekki undir lög um umhverfismat áætlana skal engu að síður gerð
402 grein fyrir áhrifum einstakra stefnumiða tillögunnar og ráðgerðra framkvæmda á umhverfið,
403 t.a.m. með samanburði á valkostum sem til greina koma, með sjálfbæra þróun og markmið
404 skipulagslaga að leiðarljósi.

405 Ef óvissa er um áhrif, eða mat á áhrifum kallar á frekari rannsóknir og nánari athugun á síðari
406 stigum, svo sem við gerð aðalskipulags, deiliskipulags og/eða mat á umhverfisáhrifum
407 framkvæmda, skal gerð grein fyrir því í svæðisskipulagstillögunni.

408 Geri svæðisskipulagstillaga ráð fyrir framkvæmdum sem falla undir mat á umhverfisáhrifum,
409 skal gerð grein fyrir þeim.

410 **3.5 Framsetning svæðisskipulags.**

411 Svæðisskipulag skal sett fram í skipulagsgreinargerð og eftir atvikum á þemauppdráttum. Ef
412 um staðbundin ákvæði er að ræða skal gerður skipulagsuppdráttur. Í titli skipulagsáætlunar
413 skal koma fram nafn skipulagssvæðisins og upphafs- og lokaár skipulagstímabils.

414 Skipulagsstofnun getur krafist þess að skipulagsgögn séu greinilega merkt með einkvæmu
415 skipulagsnúmeri sem stofnunin úthlutar. Í skipulagstillögum skal koma fram hvenær þær eru
416 auglýstar. Á auglýsingartíma þarf að koma skýrt fram í skipulagsgögnum að um tillögu sé að
417 ræða en ekki endanlega skipulagsáætlun. Taka þarf út orðið tillaga í endanlegum gögnum.

418 Samþykkt og staðfesting svæðisskipulagsáætlunar nær til rökstuddrar stefnumörkunar í
419 greinargerð og, ef við á, til skipulagsuppdráttu. Lýsing aðstæðna og forsendna í
420 skipulagsgreinargerð telst ekki hluti samþykkrar og staðfestrar stefnu. Fyrirmæli, skilyrði og
421 ábendingar í umsögnum og fylgiskjölum þarf að taka upp í skilmálum eigi þau að vera
422 bindandi fyrir framkvæmd skipulagsins. Skýr tilvísun þarf að vera í öllum skipulagsgögnum á
423 milli mismunandi gagna og í fylgigögn.

424 *3.5.1 Skipulagsgreinargerð.*

425 Skipulagsgreinargerð svæðisskipulags skal lýsa rökstuddri stefnu sveitarstjórnar um þau
426 málefni sem sveitarfélögin telja að samræma þurfi, ásamt umhverfismati svæðisskipulagsins.

427 Í skipulagsgreinargerð skal greina frá hlutverki skipulagsáætlunarinnar samkvæmt
428 skipulagslögum, skipulagsferlinu, samráði sbr. gr. 3.2.1 og 3.6.1, auglýsingatímum og öðru
429 sem þurfa þykir.

430 Stefna skal með skýrum og gegnsæjum hætti byggð á forsendum og allar helstu forsendur
431 skulu fylgja stefnu sem sett er fram í skipulagsgreinargerð. Vísa má í ítarlegri forsendur í
432 lýsingu eða öðrum heimildum.

433 Skipulagsgreinargerðir skulu almennt vera í blaðstærð A4.

434 *3.5.2 Skipulagsuppdrættir.*

435 Skipulagsuppdráttur svæðisskipulags skal sýna staðbundin ákvæði ef um þau er að ræða.

436 Um skipulagsuppdrætti svæðisskipulags gilda að öðru leyti sömu ákvæði og
437 skipulagsuppdrætti aðalskipulags, eftir því sem við á, sbr. gr. 4.5.2 og 8. kafla þegar það á við.

438 **3.6 Kynning og auglýsing svæðisskipulagstillögu.**

439 *3.6.1 Kynning svæðisskipulagstillögu á vinnslustigi.*

440 Áður en tillaga að svæðisskipulagi er tekin til formlegrar afgreiðslu í svæðisskipulagsnefnd
441 skal tillagan, forsendur hennar og umhverfismat, ef við á, kynnt fyrir almenningi á almennum

442 fundi eða á annan fullnægjandi hátt. Opið hús, þar sem tillagan liggur frammi og hægt er að fá
443 svör við spurningum og koma á framfæri ábendingum, getur talist fullnægjandi. Skal
444 kynningin auglýst með áberandi hætti, svo sem með auglýsingu í dagblöðum sem dreift er á
445 landsvísu og/eða í útvarpi eða sjónvarpi. Kynning á vef sveitarfélags telst ekki fullnægjandi
446 kynning ein og sér.

447 Tillagan skal einnig kynnt sveitarstjórnnum aðliggjandi sveitarfélaga og öðrum sveitarfélögum
448 sem hagsmuna eiga að gæta, svo sem vegna vatnsverndar eða samgöngukerfis. Tillagan skal
449 kynnt utanríkisráðuneytinu vegna varnar- og öryggissvæða og skipulagsnefnd
450 Keflavíkurflugvallar, þegar það á við.

451 Hafi sveitarfélög og aðrir, sem fengu tillöguna til umsagnar, ekki gert athugasemd innan
452 hæfilegs tímafrests sem svæðisskipulagsnefndin hefur gefið þeim, getur nefndin samþykkt
453 tillöguna til auglýsingar.

454 Að lokinni kynningu skal endanleg svæðisskipulagstillaga lögð fyrir hlutaðeigandi
455 sveitarstjórnir til samþykktar. Svæðisskipulagsnefnd skal að henni lokinni senda
456 Skipulagsstofnun tillöguna til athugunar. Hafi Skipulagsstofnun ekki gert athugasemdir innan
457 fjögurra vikna frá því að tillagan barst henni skal tillagan auglýst óbreytt skv. 24. gr
458 skipulagslaga, sbr. einnig gr. 3.6.2. Telji Skipulagsstofnun að tillagan fullnægi ekki settum
459 kröfum um svæðisskipulag skal hún leita samkomulags við svæðisskipulagsnefnd um
460 breytingar. Náist ekki samkomulag er svæðisskipulagsnefnd engu síður heimilt að auglýsa
461 tillöguna en athugasemdir Skipulagsstofnunar skulu þá jafnframt auglýstar og liggja frammi
462 með tillögunni.

463 3.6.2 Auglýsing svæðisskipulagstillögu.

464 Svæðisskipulagsnefnd skal auglýsa tillögu að svæðisskipulagi með áberandi hætti og í
465 Lögbirtingablaðinu. Tillagan skal liggja frammi hjá hlutaðeigandi sveitarfélögum og
466 Skipulagsstofnun og auk þess vera aðgengileg á netinu. Í auglýsingu skal koma fram hvenær
467 svæðisskipulagsnefnd samþykkti að auglýsa tillögunu, til hvaða svæðis hún tekur og helstu
468 efnisatriði. Ef umhverfisskýrsla fylgir tillögunni þarf það að koma fram í auglýsingu. Í
469 auglýsingu skal tilgreina hvar tillagan er til sýnis og hve lengi og skal sá tími ekki vera
470 skemmri en athugasemdafrestur. Í auglýsingu skal hverjum þeim aðila sem telur sig eiga
471 hagsmuna að gæta gefinn kostur á að gera athugasemdir við tillöguna innan ákveðins frests
472 sem eigi skal vera skemmri en sex vikur frá birtingu auglýsingar. Tekið skal fram í auglýsingu
473 hvert skila skuli athugasemdum og að þær skuli vera skriflegar.

474 Á þeim tíma sem tillaga er auglýst til athugasemda skal hún ásamt fylgigögnum liggja frammi
475 hjá hlutaðeigandi sveitarfélögum og Skipulagsstofnun og vera aðgengileg á netinu.

476 3.7 Afgreiðsla svæðisskipulagstillögu.

477 3.7.1 Samþykkt svæðisskipulags.

478 Þegar frestur til athugasemda skv. 24. gr. skipulagslaga, sbr. einnig gr. 3.6.2, er liðinn skal
479 svæðisskipulagsnefnd fjalla um tillöguna á nýjan leik. Í þeirri umfjöllun skal nefndin taka
480 afstöðu til athugasemda sem borist hafa og þess hvort gera skuli breytingar á tillögunni.

481 Svæðisskipulagsnefnd getur að teknu tilliti til umhverfismats og athugasemda, ákveðið að
482 samþykkja tillögu að svæðisskipulagi að hluta eða að öllu leyti miðað við auglýsta tillögu.
483 Ákveði svæðisskipulagsnefnd að fengnum athugasemdum að breyta tillögu að
484 svæðisskipulagi í grundvallaratriðum skal hin breytta tillaga auglýst á nýjan leik skv. gr. 3.6.

485 Svæðisskipulagsnefnd sendir innan tólf vikna hlutaðeigandi sveitarstjórnnum tillögu sína að
486 svæðisskipulagi ásamt athugasemdum og umsögn sinni um þær. Í umsögn
487 svæðisskipulagsnefndar skal koma fram rökstuðningur fyrir endanlegri afgreiðslu
488 svæðisskipulagsins að teknu tilliti til athugasemda, umsagna umsagnaraðila og niðurstöðu
489 umhverfismats. Sveitarstjórnir skulu innan sex vikna senda svæðisskipulagsnefndinni
490 afgreiðslur sínar.

491 Þegar svæðisskipulagið hefur verið samþykkt að öllu leyti eða að hluta sendir
492 svæðisskipulagsnefnd tillögu sína að svæðisskipulagi til Skipulagsstofnunar ásamt
493 athugasemdum og umsögnum svæðisskipulagsnefndar um þær. Jafnframt skal
494 svæðisskipulagsnefnd auglýsa niðurstöðu sína og senda þeim aðilum sem gerðu athugasemdir
495 umsögn sína um þær. Svæðisskipulagsnefnd skal auglýsa niðurstöðu sína. Í auglýsingu skal
496 koma fram hvort svæðisskipulagsnefnd hafi samþykkt skipulagstillögu, með eða án breytinga
497 og hvar hægt sé að nálgast athugasemdir gerðar við tillöguna og umsagnir nefndarinnar um
498 þær.

499 Hafi tillaga að svæðisskipulagi ekki verið endanlega samþykkt í öllum sveitarstjórnnum innan
500 árs frá því athugasemdafrestur rann út skal tillagan auglýst að nýju skv. gr. 3.6.

501 *3.7.2 Staðfesting svæðisskipulags.*

502 Skipulagsstofnun skal innan fjögurra vikna frá því að tillaga að svæðisskipulagi barst henni
503 staðfesta svæðisskipulagstillöguna og auglýsa hana í B-deild Stjórnartíðinda. Svæðisskipulag
504 tekur gildi þegar það hefur verið samþykkt af sveitarstjórn, hlotið staðfestingu
505 Skipulagsstofnunar og verið birt í B-deild Stjórnartíðinda.

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

508 *3.7.3 Staðfestingu svæðisskipulags vísað til ráðherra.*

509 Telji Skipulagsstofnun að synja beri svæðisskipulagi staðfestingar skal hún senda tillögu um
510 það til umhverfisráðherra innan fjögurra vikna frá því að henni barst tillaga að
511 svæðisskipulagi. Skal tillagan rökstudd með greinargerð þar sem fram skal koma hvort form-
512 eða efnisgallar séu á afgreiðslu svæðisskipulagsnefndar eða á gerð skipulagsins. Áður en
513 ráðherra tekur ákvörðun skal hann leita umsagnar svæðisskipulagsnefndar.

514 Ráðherra synjar eða staðfestir svæðisskipulag skv. 5. mgr. 25. gr. skipulagslaga. Staðfest
515 svæðisskipulag skal auglýst í B-deild Stjórnartíðinda. Slíkt svæðisskipulag tekur gildi þegar
516 það hefur verið samþykkt af sveitarstjórnnum, hlotið staðfestingu ráðherra og verið birt í B-
517 deild Stjórnartíðinda.

518 **3.8 Breytingar á svæðisskipulagi.**

519 Nú telur svæðisskipulagsnefnd að gera þurfi breytingu á gildandi svæðisskipulagi og fer þá
520 um málsmeðferð skv. gr. 3.1.3 til 3.7.3 í reglugerð þessari.

521 *3.8.1 Endurskoðun svæðisskipulags.*

522 Að loknum sveitarstjórnarkosningum skal svæðisskipulagsnefnd koma saman og meta hvort
523 ástæða sé til að endurskoða svæðisskipulagið. Skal sú ákvörðun m.a. taka mið af því hvort
524 landsskipulagsstefna kalli á endurskoðun svæðisskipulagsins.

525 Ennfremur skal sveitarstjórn taka tillit til þess hvort forsendur, þ.m.t. efnahagsleg og
526 samfélagsleg þróun hafi breyst og hvort framfylgd aðalskipulagsins hafi ekki gengið eftir eins
527 og að var stefnt.

528 Um málsmeðferð á endurskoðaðri áætlun fer sem um gerð nýs svæðisskipulags væri að ræða.
529 Ef niðurstaða svæðisskipulagsnefndar er að svæðisskipulagið þarfnist ekki endurskoðunar
530 heldur stefna þess áfram gildi sínu. Tilkynna skal Skipulagsstofnun um þá niðurstöðu. Það
531 skal gert innan 6 mánaða frá sveitarstjórnarkosningum.

532 *3.8.2 Framsetning breytinga.*

533 Í gögnum vegna breytinga á svæðisskipulagi þarf að vera skýrt til hvaða viðfangsefna og
534 málaflokka breyting tekur.

535 Að öðru leyti gilda ákvæði um framsetningu svæðisskipulags.

536

537

4. KAFLI.

538

Aðalskipulag.

539

4.1 Markmið og efni aðalskipulags.

540

4.1.1 Markmið.

541

Markmið með gerð aðalskipulags, auk almennra markmiða skv. gr. 1.1 eru:

542

a. að vera vettvangur stefnumótunar sveitarstjórnar, í samráði við íbúa, um mikilvæg viðfangsefni sem snerta þróun sveitarfélagsins,

543

544

b. að sýna með skýrum hætti hver stefna aðalskipulagsins er og stuðla þannig að markvissri þróun þar sem tekið er tillit til heildarhagsmuna,

545

546

c. að miðla málum milli ólíkra hagsmuna þeirra sem í nútíð og framtíð búa og starfa í sveitarfélaginu,

547

548

d. að stuðla að öryggi almennings og lífsgæðum.

549

4.1.2 Efni.

550

Aðalskipulag er skipulagsáætlun fyrir eitt sveitarfélag og skal taka til alls lands innan marka sveitarfélagsins. Aðalskipulag skal einnig ná til vatns og hafs innan marka sveitarfélagsins. Í aðalskipulagi er sett fram stefna sveitarstjórnar um þróun sveitarfélagsins varðandi landnotkun, byggðaþróun, byggðamynstur, samgöngu- og þjónustukerfi og umhverfismál. Þar er einnig gerð grein fyrir takmörkunum á landnotkun, svo sem vegna náttúruvár og verndar.

551

552

553

554

555

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.

556

557

558

559

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.

560

561

562

Í aðalskipulagi skal marka stefnu til a.m.k. tólf ára en jafnframt gera grein fyrir samhengi skipulagsáætlunarinnar og einstakra þátta hennar við langtímaþróun sveitarfélagsins. Í aðalskipulagi er heimilt að kveða á um þróun byggðar á nýjum eða eldri svæðum í rammahluta aðalskipulags.

563

564

565

566

4.1.3 Ábyrgð á gerð og afgreiðslu aðalskipulags.

567

Sveitarfélög skulu á hverjum tíma hafa í gildi aðalskipulag.

568 Sveitarstjórn ber ábyrgð á að gert sé aðalskipulag fyrir sveitarfélagið. Skipulagsnefnd
569 sveitarfélags annast í umboði sveitarstjórnar vinnslu, kynningu og afgreiðslu aðalskipulags.
570 Sveitarstjórn samþykkir aðalskipulag og sendir það Skipulagsstofnun til staðfestingar.

571 Aðalskipulag er háð samþykki sveitarstjórnar og staðfestingu Skipulagsstofnunar og
572 umhverfisráðherra í þeim tilvikum sem hann skal staðfesta aðalskipulag.

573 **4.2 Kynning og samráð við gerð aðalskipulags.**

574 *4.2.1 Samráð og samráðsaðilar við gerð aðalskipulagstillögu.*

575 Við gerð skipulagsáætlana skal eftir föngum leita eftir sjónarmiðum og tillögum íbúa,
576 viðkomandi stjórnvalda og annarra þeirra sem hagsmuna eiga að gæta um mörkun stefnu. Það
577 skal gert með virkri samvinnu við íbúa og aðra hagsmunaaðila gegnum allt skipulagsferlið.
578 Séð skal til þess að upplýsingar um skipulagsferlið og gögn sem varða skipulagsgerðina séu
579 aðgengileg á vinnslutímanum.

580 Við gerð aðalskipulags skal haft samráð við þá aðila sem fjalla um eða fara með þá
581 málaflökka sem skipulagið nær til og kveðið er á um í öðrum lögum. Skipulagsstofnun gefur
582 út lista yfir aðila sem leitað skal umsagnar hjá, eftir því sem við getur átt.

583 *4.2.2 Lýsing aðalskipulagsverkefnis.*

584 Þegar vinna við gerð aðalskipulagstillögu hefst skal sveitarstjórn taka saman lýsingu á
585 skipulagsverkefninu þar sem fram kemur hvaða áherslur sveitarstjórn hafi við
586 aðalskipulagsgerðina og upplýsingar um forsendur og fyrirliggjandi stefnu og fyrirhugað
587 skipulagsferli, svo sem um kynningu og samráð við skipulagsgerðina gagnvart íbúum
588 sveitarfélagsins og öðrum hagsmunaaðilum. Leita skal umsagnar um hana hjá
589 Skipulagsstofnun og umsagnaraðilum og kynna hana fyrir almenningi.

590 Leitast skal við að sameina lýsingu aðalskipulagsverkefnis og samráð við Skipulagsstofnun
591 um umfang og áherslur umhverfismats, sbr. 2. mgr. 6. gr. laga um umhverfismat áætlana.

592 *4.2.3 Efni lýsingar.*

593 Setja skal lýsingu fram í greinargerð ásamt yfirlitsmynd yfir skipulagssvæðið. Í lýsingu skal
594 gerð grein fyrir eftirfarandi þáttum í því umfangi sem tillögugerðin gefur tilefni til:

- 595 a. aðdragandi og tilgangur skipulagsgerðar, áherslur sveitarstjórnar við gerð skipulagsins,
596 helstu viðfangsefni og meginmarkmið skipulagstillögunnar,
- 597 b. umhverfi og aðstæður á skipulagssvæðinu við upphaf skipulagsgerðar, þ.m.t.
598 megindrættir í búsetu og starfsemi, auk helstu takmarkandi þátta, svo sem þeim sem
599 tengjast náttúruvá, verndun og varúð,
- 600 c. helstu forsendur stefnumörkunar, svo sem byggðaþróun, þ.e. að gera grein fyrir
601 mannfjöldaðróun undanfarinna ára og atvinnumálum og skýra þær breytingar sem orðið
602 hafa. Setja fram framtíðarhorfur um byggðaðróun á svæðinu í samhengi við þróun á
603 landinu í heild,
- 604 d. áhrif landsskipulagsstefnu á mótun og forsendur skipulagsins,
- 605 e. tengsl aðalskipulagstillögunnar við aðra áætlanagerð á svæðinu og aðliggjandi svæðum
606 svo sem svæðisskipulag ef það liggur fyrir, geiraáætlanir, skipulagsáætlanir aðliggjandi

- 607 sveitarfélaga, verndar- og orkunýtingaráætlun samkvæmt lögum nr. 48/2011,
608 verndaráætlanir friðlýstra svæða og önnur stefnumótun sem tengist viðfangsefninu. Lýsa
609 þarf áhrifum þessara áætlana á skipulagsgerðina,
610 f. frekari upplýsingar sem ráðgert er að afla og hvernig þær tengjast stefnumörkun
611 áætlunarinnar og umhverfismati hennar,
612 g. skipulagsferlið, svo sem helstu verkáfangar og tímasetning þeirra og hvernig kynningum,
613 samráði og aðkomu almennings og annarra hagsmunaaðila verður háttáð,
614 h. hverjir fara með þá málaflokka sem áætlunin tekur til og eru umsagnaraðilar ásamt
615 hvenær í vinnuferlinu verður haft samráð við þá,
616 i. hvernig staðið verður að umhverfismati áætlunarinnar skv. 12. gr. skipulagslaga eða,
617 þegar við á, skv. lögum um umhverfismat áætlana nr. 105/2006.

618 4.2.4 Kynning lýsingar.

619 Að lokinni umfjöllun sveitarstjórnar um lýsinguna skal hún kynnt almenningi og send til
620 viðeigandi umsagnaraðila og Skipulagsstofnunar.

621 Kynning fyrir almenningi skal vera með áberandi hætti, svo sem með birtingu auglýsingar í
622 víðlesnu dagblaði, með dreifibréfi eða á íbúafundi sem hefur verið auglýstur, eftir því sem
623 efni tillögunnar gefur tilefni til. Kynna skal lýsingu aðalskipulagsgerðar á vef sveitarfélagsins.

624 Í kynningu skal koma fram hvert skila megi ábendingum við efni lýsingarinnar og innan
625 hvaða tímafrests. Skipulagsstofnun skal senda sveitarstjórn ábendingar og athugasemdir um
626 lýsinguna, ef hún telur ástæðu til, innan þriggja vikna frá því henni barst lýsingin.
627 Skipulagsnefnd skal hafa hliðsjón af umsögnum og ábendingum sem henni berst við gerð
628 tillögunnar en þarf ekki að svara þeim með formlegum hætti.

629 4.3 Gerð aðalskipulags.

630 4.3.1 Viðfangsefni og efnistöð aðalskipulags.

631 Í aðalskipulagi skal setja fram rökstudda stefnu sem byggja skal á markmiðum reglugerðar
632 þessarar sbr. gr. 1.1, markmiðum aðalskipulags skv. gr. 4.1.1, landsskipulagsstefnu,
633 svæðisskipulagi ef við á og öðrum stefnuskjölum og áætlunum stjórnvalda sem varða þróun á
634 skipulagssvæðinu. Þá skal gætt samræmis við skipulagsáætlanir aðliggjandi svæða.

635 Setja skal stefnu um eftirfarandi málefni, eftir því sem við getur átt:

- 636 1. sjálfbær þróun í sveitarfélaginu,
- 637 2. hvernig samræmis er gætt við landsskipulagsstefnu og ef við á, gildandi
638 svæðisskipulag,
- 639 3. þéttbýlissvæði, bæði ný og eldri byggð og þróun hennar, þ.m.t. stefna um landnotkun,
640 yfirbragð og byggðarmynstur sem stýrir nánari útfærslu stefnunnar í rammahluta
641 aðalskipulags eða í deiliskipulagi. Móta skal stefnu um almenningsrými í þéttbýli.
642 Sérstaklega skal gera grein fyrir þróunarsvæðum þar sem uppbygging eða endurnýjun
643 er fyrirhuguð á skipulagstímabilinu,
- 644 4. fyrirkomulag nærþjónustu fyrir íbúa,

- 645 5. tengsl íbúða við aðra landnotkun, svo sem þjónustustofnanir, opin svæði, atvinnusvæði
646 og samgöngur,
- 647 6. á landnotkunarreitum, þar sem skilmálar gefa svigrúm til fjölbreytni í landnotkun, er
648 skylt að skilgreina ítarlega forsendur sem gilda eiga um staðsetningu nýrra íbúða
649 og/eða nýrrar starfsemi. Nálægt íbúðum sem ráð er fyrir gert í skipulagi er óheimilt að
650 staðsetja starfsemi sem fellur illa að yfirbragði byggðar eða ætla má að valdi
651 óþægindum t.d. vegna lyktar, hávaða, óþrifnaðar eða umferðar eða ógni heilsu og
652 öryggi íbúa á annan hátt. Þar sem önnur landnotkun eða starfsemi er heimil í nánum
653 tengslum við íbúðir ber að gæta sérstaklega að búsetuhagsmunum íbúa og gera grein
654 fyrir því hvernig tekið er tillit til þeirra. Óheimilt að gera ráð fyrir nýjum íbúðum þar
655 sem fyrrgreindar forsendur um óþægindi og öryggi eru ekki fyrir hendi.
656 Ekki skal staðsetja nýjar íbúðir eða nýja starfsemi þannig að raski forsendum
657 landnotkunar sem er fyrir á svæðinu, nema að það sé markmið skipulagsins að gera
658 grundvallarbreytingu á landnotkun. Heimilt er að gera ráð fyrir íbúðum á miðsvæðum
659 og verslunar- og þjónustusvæðum. Ekki er heimilt að gera ráð fyrir íbúðum á
660 athafnasvæðum nema við sérstakar aðstæður og það rökstutt. Íbúðir eru óheimilar á
661 landnotkunarreitum sem skilgreindir eru sem frístundabyggð, iðnaðarsvæði, höfn,
662 efnistöku- og efnislosunarsvæði eða óbyggt svæði,
- 663 7. fyrirkomulag verslunar og þjónustu, þ.m.t. dreifing þessara þátta og aðgengi að þeim,
664 samspil miðsvæða og annarra þjónustukjarna auk tengsla við íbúðarbyggð,
- 665 8. fyrirkomulag samgangna og samgöngumannvirkja, þ.m.t. ráðstafanir sem gerðar eru til
666 að greiða götu almenningsamgangna og áhrif samgangna á nálæga byggð, t.d. vegna
667 hávaða og umferðarþunga,
- 668 9. fyrirkomulag grunnkerfa. Gera skal grein fyrir legu núverandi og fyrirhugaðra
669 stofnkerfa fjarskipta og veitna og helgunarsvæða þeirra,
- 670 10. fyrirkomulag og samhengi opinna svæða sem ætluð eru til útivistar og tengsl slíkra
671 svæða við íbúðarbyggð, samgöngur og þjónustu,
- 672 11. varnir gegn hávaða og afmörkun kyrrlátra svæða með hliðsjón af ákvæðum
673 reglugerða um hávaða og um kortlagningu hávaða og aðgerðaáætlanir,
- 674 12. mannvirki sem falla undir lög um mat á umhverfisáhrifum framkvæmda og starfsemi
675 sem krefst sérstakrar staðsetningar, t.d. vegna mengunar- og stórslysahættu. Gera skal
676 sérstaklega grein fyrir fyrirhuguðum framkvæmdum og stöðu þeirra gagnvart lögum
677 um mat á umhverfisáhrifum. Jafnframt skal sveitarstjórn taka afstöðu til þess hvort
678 tillögur Skipulagsstofnunar um skilyrði sem kunna að liggja fyrir í áliti um mat á
679 umhverfisáhrifum framkvæmdar skuli taka inn sem skipulagsákvæði eða
680 skipulagsskilmála, auk þeirra skilmála sem sveitarstjórn kann að setja sjálf,
- 681 13. landbúnaðarsvæði, marka skal stefnu um landbúnaðarsvæði, þ.e. um búrekstur sem
682 þar er stundaður og fyrirhugað er að stunda og tengd mannvirki. Gera skal grein fyrir
683 ræktuðu og ræktanlegu landi með hliðsjón af markmiðum jarðalaga, einkum landi
684 sem hentar vel til akuryrkju. Gera skal greinarmun á svæðum sem ætluð eru fyrir
685 matvæla- og fóðurframleiðslu og svæðum fyrir skógrækt og landgræðslu,
- 686 14. fyrirkomulag byggðar í dreifbýli, svo sem hvar eða við hvaða aðstæður staðsetja má
687 frístundahús, íbúðarhús eða atvinnustarfsemi án tengsla við búrekstur á jörðum. Gera
688 skal grein fyrir umfangi mannvirkja og öðrum forsendum,

- 689 15. skipulagsskyldar framkvæmdir sem ekki falla undir lög um mat á umhverfisáhrifum
690 og ekki er talin þörf á að afmarka á sérstaka landnotkun fyrir, svo sem smávirkjun á
691 landbúnaðarsvæði, litlar spennistöðvar, minni háttar vegamannvirki, fjarskiptamöstur
692 og vindmyllur. Gera þarf grein fyrir hvar eða við hvaða aðstæður slík mannvirkjagerð
693 er heimil eða óheimil og skilmálum fyrir frekari skipulagsgerð,
694 16. fyrirkomulag frístundabyggðar, í eigu einstaklinga eða félagsamtaka. Gera skal grein
695 fyrir byggðamynstri, tengingu við þjóðveg og grunnkerfi.
696 17. fyrirkomulag skógræktar, nytjaskóga, landgræðslu og endurheimta votlendis, þ.m.t.
697 staðsetningu svæða og önnur fyrirhuguð mannvirkjagerð á svæðunum,
698 18. vernd náttúru og landslags, þ.m.t. friðlýst svæði, hverfisvernd, sérstæðar
699 jarðmyndanir, vistkerfi og landslagsheildir. Tilgreina skal ástæðu verndar og reglur
700 um landnotkun, umgengni og mannvirkjagerð,
701 19. vernd menningarminja, fornleifa, þ.m.t. friðlýstra fornleifa og hverfisvernd. Gera þarf
702 grein fyrir ástæðu verndar, takmörkunum á landnotkun, reglum um umgengni og
703 mannvirkjagerð. Á svæðum þar sem breyting á landnotkun eða mannvirkjagerð er
704 fyrirhuguð, þ.m.t. byggingarsvæði, skógrækt, vegagerð eða efnistaka/efnislosun, skal
705 haft samráð við Fornleifavernd ríkisins um hvernig staðið skuli að fornleifaskráningu.
706 Fornleifaskráning skal sett fram á þemaupprætti en setja skal fyrirvara á
707 skipulagsupprætt og í greinargerð vegna fornleifa sem ekki eru sýndar á staðfestum
708 upprætti samanber ákvæði þjóðminjalaga,
709 20. vernd vatns og strandsvæða, þ.m.t. lífríki í vatni, mengun vatns og öflun
710 drykkjarvatns,
711 21. fyrirkomulag efnistöku og efnislosunar. Tilgreina skal staðsetningu, flatarmál og
712 efnisrúmmál allra efnistöku- og efnislosunarstaða ásamt notkun svæðisins að vinnslu
713 lokinni,
714 22. náttúruvá og önnur hættu fyrir heilsu og öryggi og hvernig tekið er tillit til hennar
715 með takmörkunum á landnotkun eða varnarmannvirkjum, ef takmörkun á
716 mannvirkjagerð og landnotkun nægir ekki.

717 Að auki getur sveitarstjórn sett fram stefnu í aðalskipulagi um önnur málefni sem varða þróun
718 sveitarfélagsins.

719 Stefna um landnotkun skal rökstudd með vísun í þróun undanfarinna ára og líklega framvindu
720 sem taka þarf á í skipulaginu, eftir því sem við á. Gera skal grein fyrir forsendum stefnu og
721 hvernig staðið verður að framfylgd stefnu í einstökum málaflokkum.

722 Stefnu um ofangreind málefni skal festa í sessi með ákvörðunum um landnotkun. Um hvern
723 landnotkunarflokk, sbr. 6. kafla, skal setja almenna skilmála og að auki sértæka skilmála fyrir
724 hvern landnotkunarreit eftir því sem við á. Ef nýtt skipulag felur í sér breytingu á stefnu um
725 landnotkun á tilteknum reit skal gerð grein fyrir því hvenær og hvernig breytingin kemur til
726 framkvæmda og hvað gildir fram að því.

727 **4.4 Umhverfismat við gerð aðalskipulags.**

728 Aðalskipulag, bæði nýtt og heildarendurskoðun, er í öllum tilvikum háð umhverfismati
729 samkvæmt lögum um umhverfismat áætlana. Breyting á aðalskipulagi fellur þó því aðeins

730 undir lög um umhverfismat áætlana ef hún markar breytta stefnu um landnotkun eða varðar
731 framkvæmdir sem tilgreindar eru í lögum um mat á umhverfisáhrifum.

732 Í umhverfismati aðalskipulags skulu eftirfarandi meginatriði koma fram, með þeim hætti sem
733 kveðið er á um í lögum um umhverfismat áætlana:

- 734 a. lýsing og samanburður á kostum sem til greina koma um staðsetningu og útfærslu
735 byggðar og einstakra framkvæmda, m.t.t. áhrifa á umhverfið, svo sem með tilliti til
736 sérkenna einstakra svæða og/eða verndargildis. Þetta getur t.d. átt við um tegund
737 landnotkunar, þéttleika byggðar eða stefnu um samgöngur,
738 b. hvernig tryggt er að tillagan í heild, einstök markmið hennar og framfylgd valdi sem
739 minnstum neikvæðum umhverfisáhrifum. Við mótnun tillögu skal tekið tillit til
740 umhverfissjónarmiða og þess gætt að einstök markmið hennar samræmist
741 meginmarkmiðum skipulagstillögunnar og markmiðum reglugerðar þessarar,
742 c. hvort setja þurfi í aðalskipulagi skilyrði fyrir deiliskipulagsgerð og framkvæmdum á
743 síðari stigum, til að koma í veg fyrir neikvæð áhrif á umhverfið.

744 Ef óvissa er um áhrif, eða mat á áhrifum kallar á frekari rannsóknir og nánari athugun á síðari
745 stigum, svo sem við gerð deiliskipulags og/eða mat á umhverfisáhrifum framkvæmda, skal
746 gerð grein fyrir því í aðalskipulagstillögunni.

747 Geri aðalskipulagstillaga ráð fyrir framkvæmdum sem falla undir mat á umhverfisáhrifum,
748 skal gerð grein fyrir þeim í skipulagstillögunni.

749 **4.5 Framsetning aðalskipulags.**

750 Aðalskipulag skal sett fram í skipulagsgreinargerð og á skipulagsupprætti og eftir atvikum á
751 þemauppráttum. Í titli skipulagsáætlunar skal koma fram nafn skipulagssvæðisins og
752 upphafs- og lokaár skipulagstímabils. Skipulagsstofnun getur krafist þess að skipulagsgögn
753 séu greinilega merkt með einkvæmu skipulagsnúmeri sem stofnunin úthlutar. Í
754 skipulagstillögum skal koma fram hvenær þær eru auglýstar. Á auglýsingartíma þarf að koma
755 skýrt fram í skipulagsgögnum að um tillögu sé að ræða en ekki endanlega skipulagsáætlun.
756 Taka þarf út orðið tillaga í endanlegum gögnum.

757 Samþykkt og staðfesting skipulagsáætlunar nær til rökstuddrar stefnumörkunar í greinargerð
758 og til skipulagsuppráttanna. Lýsing aðstæðna og forsendna í skipulagsgreinargerð telst ekki hluti
759 samþykkrar og staðfestrar stefnu. Fyrirmæli, skilyrði og ábendingar í umsögnum og
760 fylgiskjölum þarf að taka upp í skilmálum eigi þau að vera bindandi fyrir framkvæmd
761 skipulagsins.

762 *4.5.1 Skipulagsgreinargerð.*

763 Skipulagsgreinargerð aðalskipulags skal lýsa rökstuddri stefnu sveitarstjórnar um landnotkun,
764 byggðapróun, byggðamynstur, samgöngu- og þjónustukerfi og umhverfismál í sveitarfélaginu
765 ásamt umhverfismati aðalskipulagsins ef við á.

766 Í skipulagsgreinargerð skal greina frá hlutverki skipulagsáætlunarinnar samkvæmt
767 skipulagslögum, skipulagsferlinu, samráði sbr. gr. 4.2.1 og 4.6.1, auglýsingatímum og öðru
768 sem þurfa þykir.

769 Stefna skal með skýrum og gegnsæjum hætti byggð á forsendum og allar helstu forsendur
770 skulu fylgja stefnu sem sett er fram í skipulagsgreinargerð. Vísa má í ítarlegri forsendur í
771 lýsingu eða öðrum heimildum.

772 Skipulagsgreinargerðir skulu almennt vera í blaðstærð A4.

773 4.5.2 Skipulagsuppdrættir.

774 Skipulagsuppdráttur aðalskipulags skal sýna staðbundnar ákvarðanir um landnotkun, vernd og
775 aðrar takmarkanir á landnotkun og samgöngu- og þjónustukerfi.

776 Á aðalskipulagsuppdráttum ber að sýna heildarmynd af landnotkun sveitarfélagsins og velja
777 til þess mælikvarða sem sýnir sveitarfélagið allt en um leið með nægilegri nákvæmni.

778 Almennt eru slíkir uppdrættir í mælikvarða 1:20.000 til 1:50.000. Þar sem tilgreina þarf
779 landnotkun með nákvæmari hætti, t.d. í þéttbýli, er mælikvarði almennt 1:5.000 til 1:10:000.
780 Mjög stór landssvæði með einsleitri landnotkun er eðlilegt að sýna í smáum mælikvarða, t.d.
781 1:150.000.

782 Að öðru leyti skulu skipulagsuppdrættir aðalskipulags vera í samræmi við ákvæði 8. kafla.

783 4.6 Kynning og auglýsing aðalskipulagstillögu.

784 4.6.1 Kynning aðalskipulagstillögu á vinnslustigi.

785 Áður en tillaga að aðalskipulagi er tekin til afgreiðslu í sveitarstjórn skal tillagan, forsendur
786 hennar og umhverfismat, þegar við á, kynnt íbúum sveitarfélagsins og öðrum
787 hagsmunaaðilum á almennum fundi eða á annan fullnægjandi hátt. Opið hús, þar sem tillagan
788 liggur frammi og hægt er að fá svör við spurningum og koma á framfæri ábendingum, getur
789 talist fullnægjandi. Skal kynningin auglýst með áberandi hætti, svo sem með auglýsingu í
790 svæðisbundnum fréttamiðli og/eða með dreifibréfi. Ef tillagan varðar hagsmunaaðila utan
791 sveitarfélagsins þarf að birta auglýsingu um kynninguna í blaði sem dreift er á landsvísu
792 og/eða í útvarpi, sjónvarpi eða á annan fullnægjandi hátt. Kynning á vef sveitarfélags telst
793 ekki fullnægjandi kynning ein og sér.

794 Einnig skal tillagan kynnt sveitarstjórnnum aðliggjandi sveitarfélaga og svæðisskipulagsnefnd
795 á svæðum þar sem starfandi er slík nefnd. Tillagan skal jafnframt kynnt öðrum sveitarfélögum
796 sem kunna að eiga hagsmuna að gæta vegna skipulagsins. Tillagan skal kynnt
797 utanríkisráðuneytinu vegna varnar- og öryggissvæða og skipulagsnefnd Keflavíkurflugvallar,
798 þegar það á við.

799 Sveitarstjórn skal gefa framangreindum aðilum hæfilegan tímafrest til að gera athugasemdir.
800 Hafi athugasemdir ekki borist innan þess tímafrests getur sveitarstjórn samþykkt tillöguna til
801 auglýsingar.

802 Að lokinni kynningu skv. gr. 4.6.1 skal aðalskipulagstillagan lögð fyrir sveitarstjórn til
803 afgreiðslu.

804 *4.6.2 Auglýsing aðalskipulagstillögu.*

805 Sveitarstjórn skal að lokinni umfjöllun sinni senda Skipulagsstofnun tillöguna til athugunar.
806 Umhverfisskýrsla skal fylgja tillögunni, ef við á. Hafi Skipulagsstofnun ekki gert
807 athugasemdir innan fjögurra vikna frá því að tillagan barst henni skal tillagan auglýst óbreytt
808 skv. 31. gr. skipulagslaga. Telji Skipulagsstofnun að tillagan fullnægi ekki settum kröfum um
809 aðalskipulag skal hún leita samkomulags við sveitarstjórn um breytingar. Athugasemdir
810 Skipulagsstofnunar skulu teknar til umfjöllunar í sveitarstjórn. Það á þó ekki við um
811 lagfæringar á gögnum sem ekki fela í sér efnislegar breytingar. Náist ekki samkomulag er
812 sveitarstjórn engu síður heimilt að auglýsa tillöguna en athugasemdir Skipulagsstofnunar
813 skulu þá jafnframt auglýstar og liggja frammi með tillögunni.

814 Sveitarstjórn skal auglýsa tillögu að aðalskipulagi með áberandi hætti, svo sem í dagblaði sem
815 gefið er út á landsvísu. Auglýsa skal tillöguna innan sveitarfélagsins í svæðisbundnum
816 fréttamiðlum sem þar eru helstir. Tillagan skal einnig auglýst í Lögbirtingablaðinu. Tillagan
817 skal liggja frammi hjá Skipulagsstofnun og á skrifstofu hlutaðeigandi sveitarfélags eða á
818 öðrum opinberum stað og vera auk þess aðgengileg á netinu.

819 Í auglýsingu skal tilgreina hvar tillagan er til sýnis og hve lengi og skal sá tími ekki vera
820 skemmri en athugasemdafrestur. Í auglýsingu skal koma fram hvenær sveitarstjórn samþykkti
821 að auglýsa aðalskipulagstillöguna, til hvaða svæðis hún tekur og helstu efnisatriði. Ef
822 umhverfisskýrsla fylgir tillögunni þarf það að koma fram í auglýsingu. Í auglýsingu skal
823 hverjum þeim aðila sem telur sig eiga hagsmuna að gæta gefinn kostur á að gera athugasemdir
824 við tillöguna innan ákveðins frests sem eigi skal vera skemmri en sex vikur frá birtingu
825 auglýsingar. Tekið skal fram hvert skila skuli athugasemdum og að athugasemdir skuli vera
826 skriflegar.

827 **4.7 Afgreiðsla aðalskipulags.**

828 *4.7.1 Samþykkt aðalskipulags.*

829 Þegar frestur til athugasemda er liðinn skal sveitarstjórn fjalla um tillöguna á nýjan leik. Í
830 þeirri umfjöllun skal taka afstöðu til athugasemda sem borist hafa og þess hvort gera skuli
831 breytingar á tillögunni. Í umsögn sveitarstjórnar um athugasemdir skal koma fram
832 rökstuðningur fyrir endanlegri afgreiðslu aðalskipulagsins að teknu tilliti til athugasemda og
833 niðurstöðu umhverfismats.

834 Ákveði sveitarstjórn að breyta tillögu að aðalskipulagi í grundvallaratriðum skal hin breytta
835 tillaga auglýst á nýjan leik skv. 31. gr. skipulagslaga, sbr. einnig gr. 4.6 í reglugerð þessari.
836 Með grundvallaratriðum er átt við að breytingin feli í sér veruleg frávík frá þeirri stefnu sem
837 sett er fram í auglýstri tillögu eða að breytingin er í ósamræmi við þær forsendur sem auglýsta
838 tillagan byggir á; ennfremur ef landnotkun er breytt verulega eða ef breytingin er líkleg til að
839 hafa mikil áhrif á hagsmunaaðila, umhverfið eða stórt svæði.

840 Þegar sveitarstjórn hefur samþykkt tillögu að aðalskipulagi skal sveitarstjórn senda
841 Skipulagsstofnun tillöguna, ásamt athugasemdum og umsögn sveitarstjórnar um þær, innan
842 tólf vikna frá því að frestur til að gera athugasemdir skv. 31. gr. skipulagslaga rann út.
843 Jafnframt skal senda þeim aðilum er athugasemdir gerðu afgreiðslu og umsögn sveitarstjórnar

844 um athugasemdir og auglýsa niðurstöðu sveitarstjórnar. Í auglýsingu skal koma fram hvort
845 sveitarstjórn hafi samþykkt skipulagstillögu, með eða án breytinga og hvar hægt sé að nálgast
846 athugasemdir gerðar við tillöguna og umsagnir sveitarstjórnar um þær.

847 Stefna aðalskipulags er bindandi við gerð deiliskipulags og útgáfu byggingar- og
848 framkvæmdaleyfa. Rammahluti aðalskipulags er einnig bindandi við gerð deiliskipulags,
849 þ.m.t. hverfisskipulags og útgáfu byggingar- og framkvæmdaleyfa.

850 *4.7.2 Staðfesting aðalskipulags.*

851 Skipulagsstofnun skal innan fjögurra vikna frá því að tillaga að aðalskipulagi barst henni
852 staðfesta aðalskipulagstillöguna og auglýsa hana í B-deild Stjórnartíðinda. Aðalskipulag tekur
853 gildi þegar það hefur verið samþykkt af sveitarstjórn, hlotið staðfestingu Skipulagsstofnunar
854 og verið birt í B-deild Stjórnartíðinda.

855 Telji Skipulagsstofnun að form- eða efnisgallar séu á samþykktu aðalskipulagi er
856 Skipulagsstofnun heimilt að leita samkomulags við sveitarstjórn um breytingar og
857 lagfæringar. Fallist sveitarstjórn ekki á athugasemdir Skipulagsstofnunar skal hún gera
858 stofnuninni rökstudda grein fyrir ástæðum þess. Fallist stofnunin á rökstuðning sveitarstjórnar
859 staðfestir hún aðalskipulagið skv. 1. mgr. en sendir að öðrum kosti til afgreiðslu ráðherra sbr.
860 gr. 4.7.3.

861 Sveitarstjórn skal sent afrit af beiðni um auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda.

862 *4.7.3 Staðfestingu aðalskipulags vísað til ráðherra.*

863 Telji Skipulagsstofnun að synja beri aðalskipulagi staðfestingar eða fresta staðfestingu þess að
864 öllu leyti eða hluta skal hún senda tillögu um það til umhverfisráðherra innan fjögurra vikna
865 frá því að henni barst tillaga að aðalskipulagi. Skal tillagan rökstudd með greinargerð þar sem
866 fram skal koma hvort form- eða efnisgallar séu á afgreiðslu sveitarstjórnar eða gerð
867 skipulagsins. Áður en ráðherra tekur ákvörðun skal hann leita umsagnar sveitarstjórnar.

868 Þegar niðurstaða ráðherra felst í að fresta aðalskipulagi að hluta skulu gögnin lagfærð með því
869 að auðkenna þau svæði á uppdrætti, þ.e. með því að sleppa því að skilgreina landnotkun fyrir
870 svæði þar sem skipulagi er frestað og gera grein fyrir ástæðum þess í greinargerð. Þegar
871 lagfærð skipulagsgögn hafa verið samþykkt í sveitarstjórn skulu þau send ráðherra til
872 staðfestingar.

873 Ráðherra synjar, frestar eða staðfestir aðalskipulag skv. 1. mgr. Staðfest aðalskipulag skal
874 auglýst í B-deild Stjórnartíðinda. Slíkt aðalskipulag tekur gildi þegar það hefur verið
875 samþykkt af sveitarstjórn, hlotið staðfestingu umhverfisráðherra og verið birt í B-deild
876 Stjórnartíðinda.

877 *4.7.4 Frestun á gerð aðalskipulags.*

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

881 *4.7.5 Nefnd vegna ágreinings um aðalskipulag.*

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

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

889 Komist nefndin að sameiginlegri niðurstöðu skulu sveitarstjórnir sem hlut eiga að máli hver
890 um sig auglýsa tillögu nefndarinnar sem aðalskipulagstillögu í samræmi við ákvæði 30. og 31.
891 gr. skipulagslaga. Tillagan er síðan staðfest skv. 32. grein skipulagslaga, sbr. einnig gr. 4.6 og
892 4.7 í þessari reglugerð.

893 Takist nefndinni ekki að komast að sameiginlegri niðurstöðu getur hún eða meiri hluti hennar
894 vísað málinu til úrskurðar ráðherra og skal þá greinargerð nefndarinnar fylgja. Aðalskipulag
895 hlutaðeigandi sveitarfélaga skal samræmt úrskurði ráðherra.

896 **4.8 Breytingar á aðalskipulagi.**

897 *4.8.1 Endurskoðun aðalskipulags.*

898 Þegar að loknum sveitarstjórnarkosningum metur sveitarstjórn hvort ástæða sé til að
899 endurskoða aðalskipulagið. Skal sú ákvörðun m.a. taka mið af því hvort landsskipulagsstefna
900 kalli á endurskoðun aðalskipulagsins. Endurskoðun er þegar stefna og ákvæði gildandi
901 aðalskipulags er breytt m.t.t. breyttra forsendna.

902 Ennfremur skal sveitarstjórn taka tillit til þess hvort forsendur, þ.m.t. efnahagsleg og
903 samfélagsleg þróun, hafi breyst og hvort framfylgd aðalskipulagsins hafi ekki gengið eftir
904 eins og að var stefnt.

905 Um málsmeðferð á endurskoðaðri áætlun fer sem um gerð nýs aðalskipulags sé að ræða. Ef
906 niðurstaða sveitarstjórnar er að aðalskipulagið þarfnist ekki endurskoðunar heldur það gildi
907 sínu. Tilkynna skal Skipulagsstofnun um þá niðurstöðu. Það skal gert innan 6 mánaða frá
908 sveitarstjórnarkosningum.

909 *4.8.2 Breyting á aðalskipulagi.*

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

912 *4.8.3 Óveruleg breyting á aðalskipulagi.*

913 Nú telur sveitarstjórn að gera þurfi breytingar á gildandi aðalskipulagi sem séu það óverulegar
914 að ekki sé talin ástæða til meðferðar skv. 30. – 32. gr. skipulagslaga, sbr. einnig gr. 4.8.2 í
915 þessari reglugerð og skal þá sveitarstjórn senda rökstudda tillögu um breytinguna til
916 Skipulagsstofnunar. Niðurstaða sveitarstjórnar skal auglýst. Við mat á því hvort breyting á
917 aðalskipulagi geti talist óveruleg skal taka mið af því hvort hún hafi verulegar breytingar á
918 landnotkun í för með sér eða sé líkleg til að hafa mikil áhrif á einstaka aðila eða hafa áhrif á

919 stór svæði. Jafnframt skal taka mið af því hvort skipulagstillagan er líkleg til að hafa í för með
920 sér veruleg neikvæð áhrif á umhverfið. Fallist Skipulagsstofnun á tillögu sveitarstjórnar skal
921 hún staðfesta tillöguna innan fjögurra vikna frá því að tillagan barst henni og auglýsa hana í
922 B-deild Stjórnartíðinda. Fallist Skipulagsstofnun ekki á að um óverulega breytingu sé að ræða
923 skal hún tilkynna sveitarstjórn um það og fer þá um málsmeðferð eins og um gerð
924 aðalskipulags sé að ræða.

925 *4.8.4 Framsetning breytinga.*

926 Í gögnum vegna breytinga á aðalskipulagi, sbr. gr. 4.8, þarf að vera skýrt til hvaða svæðis
927 breyting tekur. Gera þarf grein fyrir, í máli og myndum, í hverju breyting felst. Sýna þarf
928 viðkomandi reit annars vegar með gildandi landnotkun og hins vegar með landnotkun eins og
929 hún er fyrirhuguð samkvæmt breytingartillögu.

930 Að öðru leyti fer um gögn vegna breytinga á skipulagsáætlunum samkvæmt gr. 4.3 og 8. kafla
931 eftir því sem það getur átt við.

932 **4.9 Rammahluti aðalskipulags.**

933 Sveitarstjórn getur útfært nánar stefnu fyrir afmarkað svæði í rammahluta aðalskipulags, í
934 þeim tilgangi að gefa ítarlegri leiðsögn fyrir mótun deiliskipulags, þ.m.t. skiptingu svæðisins í
935 deiliskipulagsreiti og áfangaskiptingu þeirra. Viðfangsefni eru þau sömu og í aðalskipulagi
936 eftir því sem við getur átt fyrir það svæði sem rammahlutinn nær til en með nákvæmari
937 ákvæðum svo sem um gerð húsnæðis, yfirbragð, umferðarskipulag og almenningsrými.

938 Rammahluta má setja þannig fram að meginstefna, meginforsendur og landnotkunarflokkar
939 komi fram í meginhluta aðalskipulagsins en ítarleg stefna og forsendur ásamt nánari útfærslu
940 landnotkunar komi þá fram í greinargerð og uppdráttum fyrir rammahlutann.

941 Um breytingar á rammahluta gildir það sama og um breytingar á aðalskipulagi. Gera þarf
942 grein fyrir því hvort breyting innan rammahlutans hefur áhrif utan hans, t.d. á samgöngur og
943 grunnkerfi.

944

945

5. KAFLI.

946

Deiliskipulag.

947

5.1 Markmið og efni deiliskipulags.

948

5.1.1 Markmið.

949

Markmið með gerð deiliskipulags, auk almennra markmiða skv. gr. 1.1 eru:

950

a. að við skipulag svæða og hönnun mannvirkja sé tekið mið af lýðheilsu, fagurfræði, hagkvæmni, vistkerfi og þeim arfi sem felst í náttúru, landslagi, sögu og menningu svæðis,

951

952

953

b. að aðgengi allra að mannvirkjum sé tryggt og að sérstakt tillit til sé tekið til þarfa barna, fatlaðra og aldraðra við tilhögun og hönnun mannvirkja og almenningsrýma.

954

955

5.1.2 Efni.

956

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 og form eftir því sem við á og aðrar skipulagsforsendur sem þurfa að liggja fyrir vegna byggingar- og framkvæmdaleyfa.

957

958

959

960

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.

961

962

Við gerð deiliskipulags skal byggt á stefnu aðalskipulags og hún útfærð fyrir viðkomandi svæði eða reit, með setningu markmiða og skipulagsskilmála sem stuðla að þeim.

963

964

Deiliskipulag er grundvöllur fyrir útgáfu byggingar- og framkvæmdaleyfa, skilmálar þess eru bindandi og eiga að tryggja útfærslu skipulagsins og réttarstöðu hagsmunaaðila.

965

966

Deiliskipulag gildir þar til því er breytt eða það felld úr gildi.

967

5.1.3 Ábyrgð á gerð og afgreiðslu deiliskipulags.

968

Sveitarstjórn ber ábyrgð á og annast gerð deiliskipulags. Skipulagsnefnd hefur umsjón með gerð deiliskipulags í umboði sveitarstjórnar.

969

970

Kostnaður við gerð deiliskipulags greiðist úr sveitarsjóði.

971

Landeigandi eða framkvæmdaraðili getur óskað eftir því við sveitarstjórn að gerð sé tillaga að deiliskipulagi, eða breytingu á deiliskipulagi á sinn kostnað. Um kynningu, samráð, auglýsingu og samþykkt slíks deiliskipulags fer skv. 40. og 41. gr. skipulagslaga.

972

973

974

Sé þörf á að vinna skipulagsáætlun eða gera breytingu á henni vegna leyfisskyldra framkvæmda getur sveitarstjórn innheimt gjald fyrir skipulagsvinnu sem nauðsynleg er vegna

975

976 þeirrar framkvæmdar. Gjaldið skal ekki nema hærri upphæð en nemur kostnaði við
977 skipulagsgerðina og kynningu og auglýsingu skipulagsáætlunar.

978 **5.2 Kynning og samráð við gerð deiliskipulags.**

979 *5.2.1 Samráð og samráðsaðilar.*

980 Við gerð skipulagsáætlana skal eftir föngum leita eftir sjónarmiðum og tillögum íbúa,
981 viðkomandi stjórnvalda og annarra þeirra sem hagsmuna eiga að gæta um mörkun stefnu. Það
982 skal gert með virkri samvinnu við íbúa og aðra hagsmunaaðila gegnum allt skipulagsferlið.
983 Séð skal til þess að upplýsingar um skipulagsferlið og gögn sem varða skipulagsgerðina séu
984 aðgengileg á vinnslutímanum.

985 Við gerð deiliskipulags skal haft samráð við þá aðila sem fjalla um eða fara með þá
986 málaflökka sem skipulagið nær til og kveðið er á um í öðrum lögum. Skipulagsstofnun gefur
987 út lista yfir aðila sem leitað skal umsagnar hjá, eftir því sem við getur átt.

988 Ef deiliskipulagstillaga eða tillaga að breytingu á deiliskipulagi tekur til svæðis sem liggur að
989 lóðamörkum, landamörkum eða sveitarfélagamörkum skal haft samráð við eiganda þess lands
990 eða lóðarhafa og viðkomandi sveitarfélag áður en tillagan er samþykkt til auglýsingar. Einnig
991 skal sérstaklega gæta að samráði við lóðarhafa og fasteignaeigendur þegar gerðar eru
992 breytingar sem varða hagsmuni þeirra.

993 *5.2.2 Lýsing deiliskipulagsverkefnis.*

994 Þegar vinna við gerð deiliskipulagstillögu hefst skal sveitarstjórn taka saman lýsingu á
995 skipulagsverkefninu þar sem fram kemur hvaða áherslur sveitarstjórn hafi við
996 deiliskipulagsgerðina og upplýsingar um forsendur og fyrirbyggjandi stefnu og fyrirhugað
997 skipulagsferli, svo sem um kynningu og samráð við skipulagsgerðina gagnvart íbúum og
998 öðrum hagsmunaaðilum.

999 Sveitarstjórn er heimilt að falla frá gerð slíkrar lýsingar ef allar meginforsendur
1000 deiliskipulagsins liggja fyrir í aðalskipulagi. Ef að í aðalskipulagi hafi ekki einungis verið
1001 tekin ákvörðun um landnotkun viðkomandi svæðis, heldur liggi fyrir nákvæmari stefna um
1002 áherslur og uppbyggingu þess, s.s. varðandi nánari notkun einstakra svæða, þéttleika og
1003 byggðamynstur eða umfang auðlindanýtingar. Ekki er skylt að taka saman lýsingu vegna
1004 breytinga á deiliskipulagi.

1005 Vinni landeigandi eða framkvæmdaraðili að gerð deiliskipulags samkvæmt heimild
1006 sveitarstjórnar skal hann taka saman lýsingu á skipulagsverkefninu sem sveitarstjórn þarf að
1007 samþykkja áður en hún er kynnt.

1008 Leitast skal við að sameina lýsingu deiliskipulagsverkefnis og samráð við Skipulagsstofnun
1009 um umfang og áherslur umhverfismats, sbr. 2. mgr. 6. gr. laga um umhverfismat áætlana.

1010 *5.2.3 Efni lýsingar.*

1011 Setja skal lýsingu fram í greinargerð ásamt yfirlitsmynd yfir skipulagssvæðið og drögum að
1012 tillögu ef hún liggur fyrir. Í lýsingu skal gerð grein fyrir eftirfarandi þáttum í því umfangi sem
1013 tillagan gefur tilefni til:

- 1014 a. aðdraganda og tilgang skipulagsgerðar, áherslur við gerð skipulagsins, helstu
1015 viðfangsefni og meginmarkmið skipulagstillögunnar,
1016 b. helstu einkennum og aðstæðum á skipulagssvæðinu og hvernig staðið verður að frekari
1017 gagnaöflun, greiningu forsendna,
1018 c. hvaða ákvæði gilda um svæðið í aðalskipulagi og hvort í gildi eru aðrar skipulagsáætlanir
1019 sem varða deiliskipulagsgerðina,
1020 d. skipulagsferli, s.s. helstu verkáföngum og tímasetningu þeirra og hvernig kynningu,
1021 samráði og aðkomu almennings og annarra hagsmunaaðila verður háttáð.
1022 e. stofnunum sem eru umsagnaraðilar og samráði við þær.
1023 f. hvernig staðið verði að umhverfismati áætlunarinnar skv. skipulagslögum eða, þegar við
1024 á, skv. lögum um umhverfismat áætlana.

1025 5.2.4 *Kynning lýsingar.*

1026 Leita skal umsagnar um lýsinguna hjá Skipulagsstofnun og umsagnaraðilum og kynna fyrir
1027 almenningi.

1028 Kynning fyrir almenningi skal vera með áberandi hætti, svo sem með birtingu auglýsingar í
1029 víðlesnu dagblaði, með dreifibréfi eða á íbúafundi sem hefur verið auglýstur, eftir því sem
1030 efni tillögunnar gefur tilefni til. Kynna skal lýsingu deiliskipulagsgerðar á vef
1031 sveitarfélagsins.

1032 Í kynningu skal koma fram hvert skila megi ábendingum við efni lýsingarinnar og innan
1033 hvaða tímafrests.

1034 Skipulagsstofnun skal senda sveitarstjórn ábendingar og athugasemdir um lýsinguna, ef hún
1035 telur ástæðu til, innan þriggja vikna frá því að henni berst lýsingin.

1036 Skipulagsnefnd skal hafa hliðsjón af umsögnum og ábendingum sem henni berast við gerð
1037 tillögunnar, en þarf ekki að svara þeim með formlegum hætti.

1038 5.3 Gerð deiliskipulags.

1039 5.3.1 *Afmörkun deiliskipulags.*

1040 Deiliskipulag skal að jafnaði ná til reits eða svæða sem mynda heildstæða einingu. Með því er
1041 átt við svæði með sömu landnotkun, svæði afmarkað af götum, bæjartorfur eða annað sem
1042 gefur sameiginlegar forsendur fyrir viðkomandi skipulagssvæði. Í vissum tilvikum getur átt
1043 við að gera deiliskipulag fyrir stakstæðar lóðir. Almennt skal ekki gera deiliskipulag fyrir
1044 stærri nýbyggingarsvæði en líklegt er að byggist innan 12 ára. Í greinargerð deiliskipulags
1045 skulu færð rök fyrir afmörkun skipulagssvæðisins og deiliskipulagssvæðið skal vera skýrt
1046 afmarkað á deiliskipulagsupprætti og ekki skarast við önnur deiliskipulagssvæði.

1047 5.3.2 *Viðfangsefni og efnistöð deiliskipulags.*

1048 Í deiliskipulagi skal samræmi við aðalskipulag lýst. Greina skal frá forsendum og setja fram
1049 markmið og skipulagsskilmála sem stuðla að þeim, um þau viðfangsefni sem tilgreind eru í
1050 greinum 5.3.3 til 5.3.21 og 6. kafla, eftir því sem við getur átt, miðað við aðstæður á
1051 skipulagssvæðinu, tilgang deiliskipulagsins og gerð og notkun mannvirkja.

1052 Heimilt er að skilgreina landnotkun og takmarkanir á henni þrengra í deiliskipulagi en gert er
1053 í aðalskipulagi og kveða á um mismunandi notkun og tegund starfsemi á einstökum lóðum,
1054 lóðarhlutum eða byggingarhlutum.

1055 Deiliskipulagsskilmálar skulu settir fram á uppdrætti og í greinargerð. Skilmálar geta verið
1056 almennir og náð til alls skipulagssvæðisins eða sértækir og gilt um einstakar lóðir. Skilmálar
1057 skulu vera skýrir og greinargóðir. Ef einnig eru í greinargerð tilmæli, dæmi eða leiðbeiningar
1058 þarf með skýrum hætti að greina á milli þeirra og skilmála. Skilmála í greinargerð má bæði
1059 setja fram í texta og á skilmálateikningum t.d. með snið- eða rúmmyndum.

1060 Við gerð deiliskipulags skal þess gætt að unnt sé að framfylgja sérstökum kröfum sem gerðar
1061 eru í öðrum lögum og reglugerðum, s.s. kröfum um hljóðvist, verndun náttúru- og
1062 menningarminja og veiðivatna. Samráð skal haft við opinbera umsagnaraðila til að tryggja
1063 framangreint, sbr. gr. 5.2.1 um samráð og samráðsaðila.

1064 *5.3.3 Byggðamynstur, byggingar og lóðir.*

1065 a. Byggðamynstur og húsakönnun.

1066 Setja skal skilmála um nýja byggð, lögun hennar og yfirbragð, svo sem gatnamynstur,
1067 göturými, almenningsrými, stærð og lögun lóða, byggingarreiti, hæð og þéttleika bygginga,
1068 útlit, litaval og efni mannvirkja.

1069 Jafnframt skal grein fyrir byggð sem fyrir er og setja markmið og skilmála um viðhald eða
1070 breytingar á þeim. Gera skal grein fyrir mannvirkjum sem eiga að víkja.

1071 Við skipulagsgerð í þegar byggðu hverfi skal lagt mat á varðveislugildi og svipmót byggðar
1072 og einstakra bygginga sem fyrir eru, með gerð húsakönnunar. Setja skal markmið og skilmála
1073 um verndun og viðhald húsa á grunni þeirrar könnunar, sbr. gr. 5.3.18 um verndun svæða og
1074 einstakra mannvirkja. Einnig skal gera grein fyrir áhrifum deiliskipulagsins á varðveislugildi
1075 og svipmót byggðar og einstakra bygginga, sbr. gr. 5.4 um umhverfismat deiliskipulags.

1076 Ef fyrir liggja gild leyfi til framkvæmda innan svæðis þarf að taka afstöðu til þeirra og fella
1077 inn í skipulagsskilmála ef við á.

1078 b. Byggingar og önnur mannvirki.

1079 Afmarka skal byggingarreiti ofan jarðar og neðan og setja skilmála um stærð bygginga og
1080 hæðarfjölda og um þakform, mænishæð, mænisstefnu, efni og útlit o.fl. eftir atvikum

1081 Ákveða skal nýtingarhlutfall eða tilgreina hámarksbyggingarmagn (brúttóflatarmál) fyrir
1082 einstakar lóðir eða afmörkuð svæði eftir landfræðilegum aðstæðum og því hver markmið
1083 skipulagsins um uppbygginu eru. Þar sem gert er ráð fyrir kjöllum eða bílageymslum
1084 neðanjarðar, skal tilgreina það hlutfall byggingarmagns sem heimilt er að hafa ofanjarðar.

1085 Þar sem settir eru skilmálar um hámarksstærðir bygginga skal miða við botnflöt og
1086 brúttóflatarmál, sbr. ÍST50

1087 Hæðir bygginga skal gefa upp í metrum frá botnplötu 1. hæðar, og tilgreina hvað er
1088 hámarksvegghæð (eða meðalvegghæð eftir atvikum) og hvað er hámarkshæð á þaki, og
1089 öðrum byggingarhlutum sem ná upp fyrir vegg, s.s. skorsteinar og tæknirými. Gefa þarf upp
1090 hversu hátt botnplata 1. hæðar má vera frá jarðvegsyfirborði og þegar byggt er í landhalla skal
1091 jafnframt gera grein fyrir afstöðu 1. hæðar til yfirborðs landsins, með sniðmynd eða í texta.

1092 Setja skal skilmála um fjölda eða hámarksfjölda hæða, þ.m.t. kjallara og tilgreina ef nýta má
1093 rými undir þaki eða í kjallara þar sem salarhæð er undir 1,8m sbr. ÍST 21 og teljast því ekki
1094 sérstök hæð. Gera skal grein fyrir stærðum og umfangi annarra mannvirkja eftir atvikum, s.s.
1095 virkjana-, fjarskipta- og veitumannvirkja.

1096 c. Lóðir.

1097 Afmarka skal lóðir fyrir byggingar og gera grein fyrir stærð þeirra og skulu stakstæð
1098 íbúðarhús og frístundahús almennt vera á sér lóðum. Á íbúðarsvæðum skal gera ráð fyrir
1099 dvalarsvæðum á lóðum íbúðarhúsa. Eins skal gera ráð fyrir dvalarsvæðum á lóðum leik- og
1100 grunnskóla og á lóðum þjónustustofnana, þar sem sjúklingar eða vistmenn dvelja yfir lengri
1101 tíma. Þar sem íbúðir eru er á jarðhæð skal eftir atvikum ákvarða þeim svæði á lóð til
1102 einkanota.

1103 Tryggja þarf aðkomu að húshliðum stakstæðra húsa sem standa við lóðarmörk og að
1104 baklóðum sambyggðra húsa. Við ákvörðun um fjarlægð milli einstakra byggingarreita þarf að
1105 taka tillit til sólarhæðar og skuggavarps, vindstrengja og eldhættu o.fl., eftir því hver notkun
1106 byggingar er.

1107 Afmarka skal lóðir á sama hátt fyrir önnur mannvirki eftir atvikum.

1108 Gera skal grein fyrir hæðarsetningum lóða og aðkomu fyrir notendur, neyðarbíla og sorpbíla.

1109 Setja skal skilmála um gróður, lýsingu, landmótun og frágang við lóðarmörk, girðingar,
1110 efnisval, aðgengi o.fl. eftir atvikum.

1111 5.3.4 Almenningsrými.

1112 Gera skal gera grein fyrir almenningsrýmum, s.s. göturýmum, gönguleiðum, torgum,
1113 almenningsgördum, leiksvæðum, boltavöllum, og öðrum útivistarsvæðum. Setja skal skilmála
1114 um landmótun þeirra og frágang, gróður, girðingar, efnisval, lýsingu, upplýsinga- og
1115 auglýsingaskilti, aðgengi, rýmingarleiðir o.fl. eftir atvikum. Á íbúðar- og frístundasvæðum
1116 skal að jafnaði gera ráð fyrir sameiginlegum leiksvæðum.

1117 5.3.5 Upplýsinga- og auglýsingaskilti.

1118 Setja skal ákvæði um upplýsinga- og auglýsingaskilti þar sem gera má ráð fyrir slíku. Á
1119 íbúðarsvæðum skal gæta þess að þau séu ekki ágeng.

1120 5.3.6 Samgöngur.

1121 a. Samgöngukerfi og umferðarmannvirki.

1122 Við deiliskipulag svæða í þéttbýli, og í dreifbýli eftir atvikum, skal gera grein fyrir því
1123 samgöngukerfi sem fyrir er og er fyrirhugað. Gera skal grein fyrir gatnakerfi, bílastæðum,

1124 mislægum gatnamótum, hljóðvörnum, undirgöngum, brúm, hjólastígum, göngustígum,
1125 reiðstígum, flugbrautum og hafnarmannvirkjum, eftir því sem við á og stefna aðalskipulags
1126 segir til um.

1127 Setja skal skilmála fyrir umferðarmannvirki, um landmótun, breidd, efnisnotkun, vegskála,
1128 yfirborðsfrágang, gróður, skilti og lýsingu, eftir því sem við á. Áhersla skal lögð á öruggar,
1129 greiðar og aðlaðandi leiðir fyrir gangandi og hjólandi. Gera skal grein fyrir aðkomu frá
1130 þjóðvegi að skipulagssvæði og setja setja kvaðir um umferðarrétt þegar það á við. Gera skal
1131 grein fyrir áætluðum hávaða frá umferð, loftmengun og sérstökum öryggiskröfum, ef við á,
1132 sbr. einnig gr. 5.3.7 um hljóðvist.

1133 Gæta skal þess að rýmingarleiðir séu í gegnum og frá byggðasvæðum, t.d. í tilfelli slysa,
1134 bruna, skógarelda eða flóða.

1135 b. Stæði fyrir bíla og önnur farartæki.

1136 Ákvæði um fjölda og frágang bílastæða innan og utan lóða, sérmerktra bílastæða fyrir fatlaða,
1137 stæða fyrir reiðhjól og önnur farartæki eftir því sem við á, skulu sett hverju sinni í
1138 deiliskipulagi í samræmi við stefnu aðalskipulags sveitarfélagsins og ákvæða
1139 byggingarreglugerðar um bílastæði fyrir fatlaða. Liggi stefna um bílastæði ekki fyrir í
1140 aðalskipulagi skulu lágmarksákvæði í eftirfarandi töflu gilda.

Tegund húsnæðis	Fjöldi bílastæða	Fjöldi bílastæða f. fatlaða
Íbúðarhúsnæði.	2 bílastæði á lóð íbúðarhúss fyrir íbúðir stærri en 80 m ² . 1 bílastæði á lóð íbúðarhúss fyrir íbúðir 80 m ² eða minni.	Sjá ákvæði í byggingarreglugerð
Verslunar- og skrifstofuhúsnæði, opinberar byggingar og þjónustumiðstöðvar.	1 bílastæði á hverja 35 m ² húsnæðis.	Sjá ákvæði í byggingarreglugerð
Annað atvinnuhúsnæði	1 bílastæði á hverja 50 m ² húsnæðis.	
Samkomuhús, s.s. kvikmyndahús, leikhús, félagsheimili eða önnur slík hús.	1 bílastæði fyrir hver 6 sæti í húsinu.	
Framhaldsskólar.	5 bílastæði á hverja skólastofu auk stæða fyrir starfsfólk.	

1141

1142 Sveitarstjórn er heimilt að víkja frá þessum lágmarksákvæðum til hækkunar eða lækkunar, við
1143 gerð deiliskipulags, við grenndarkynningu byggingarleyfisumsókna eða við umsókn um
1144 meðmæli Skipulagsstofnunar með byggingarleyfisveitingu sbr. 1. tölul. ákvæða til
1145 bráðabirgða í skipulagslögum, enda sé sú ákvörðun rökstudd í kynningargögnum.

1146 Þegar gert er deiliskipulag fyrir þegar byggt hverfi skal jafnframt gera grein fyrir
1147 umferðarkerfi og stæðum fyrir farartæki sem fyrir eru innan og utan lóða.

1148 c. Bílageymsluhús.

1149 Setja skal ákvæði um bílageymsluhús í deiliskipulagi þar sem það á við. Bílageymsluhús
1150 reiknast til nýtingarhlutfalls hvort sem þau eru ofanjarðar eða neðan.

1151 d. Fjarlægð bygginga frá vegum.

1152 Utan þéttbýlis skal miða við að byggingarreitir séu ekki staðsettir nær stofn- og tengivegum
1153 eins og þeir eru skilgreindir í aðalskipulagi en 100 m og ekki nær öðrum þjóðvegum og
1154 almennum vegum en 50 m, nema þegar um er að ræða verslunar- og þjónustubyggingar.

1155 e. Helgunarsvæði og hindrunarfletir samgöngumannvirkja.

1156 Gera skal grein fyrir helgunarsvæðum og hindrunarflötum vega og flugbrauta í greinargerð og
1157 á uppdrætti. Á hafnarsvæðum skal afmarka eða gera á annan hátt grein fyrir haftasvæðum
1158 vegna hafna- og siglingaverndar.

1159 5.3.7 Hljóðvist.

1160 Á svæðum fyrir fyrir íbúðir og starfsemi þar sem gilda viðmiðunarmörk fyrir leyfilegan
1161 hávaða utanhúss þarf að sýna fram á að sá hávaði verði undir mörkum þar sem þess er krafist,
1162 og setja ákvæði um hvernig hvernig það skuli tryggt ef með þarf.

1163 Á svæðum fyrir starfsemi þar sem einungis liggja fyrir viðmiðunarmörk um leyfilegan hávaða
1164 innanhúss, þarf að gera grein fyrir hver er áætlaður hávaði utanhúss ef líklegt er að vegna
1165 hans þurfi að gera sérstakar kröfur til mannvirkja á svæðinu til að tryggja að hávaði innanhúss
1166 verði undir mörkum.

1167 Gera þarf grein fyrir vörnum gegn hávaða og afmörkun kyrrlátra svæða með hliðsjón af
1168 ákvæðum reglugerða um hávaða og um kortlagningu hávaða og aðgerðaáætlanir.

1169 5.3.8 Breytingar á landi og landmótun.

1170 Þar sem gert er ráð fyrir verulegum breytingum á landi, s.s. vegna efnislosunar, efnistöku eða
1171 svæðum eða urðunar, skal gera grein fyrir umfangi svæðis, áfangaskiptingu, efnismagni sem
1172 fjarlæggt er, fært til eða bætt er við. Gera skal grein fyrir tímabundinni landmótun meðan á
1173 vinnslu stendur, landmótun, hæðarsetningum og frágangi að framkvæmdatíma loknum.
1174 Leggja skal mat á áhrif af breytingunum sbr. gr. 5.4 um umhverfismat deiliskipulags.

1175 Sama getur átt við um aðrar framkvæmdir sem kalla á landmótun, s.s. íþróttasvæði,
1176 virkjanasvæði og samgöngumannvirki, þ.m.t hljóðmanir.

1177 5.3.9 Atvinnustarfsemi á íbúðarsvæðum.

1178 Nærþjónusta og önnur starfsemi á íbúðarsvæðum skal vera í góðum göngutengslum við íbúa
1179 og valda sem minnstum óþægindum vegna bílaumferðar, hávaða, ljósanotkunar eða annars
1180 ónæðis.

1181 5.3.10 Starfsemi sem getur valdið mengun, hættu og óþægindum.

1182 Starfsemi sem getur haft mikil grenndaráhrif, s.s. starfsemi sem getur haft mengun í för með
1183 sér, kallað á mikla þungaflutninga, valdið hættu eða stórslysi, skal staðsetja þannig að ekki
1184 hljótist af óþægindi eða hætta fyrir nærliggjandi starfsemi, íbúðir, þjónustustofnanir eða aðra
1185 dvalarstaði fólks. Sjá einnig gr. 5.4 um umhverfismat deiliskipulags.

1186 Heimilt er að setja starfssemi ákveðnar takmarkanir s.s. tímamörk varðandi vinnutíma, eða
1187 opnunartíma skemmtistaða.

1188 *5.3.11 Tímabundin starfsemi.*

1189 Þegar um starfsemi er að ræða sem kallar á tímabundna staðsetningu vinnubúða eða annarra
1190 starfsmannaaðstöðu, svo sem vegna framkvæmda við orku- og samgöngumannvirki, eða á
1191 efnistöku- og urðunarsvæðum, skal í deiliskipulagi svæðisins gera grein fyrir stærð og
1192 umfangi vinnubúðanna, veitukerfum, bílastæðum, tengingu við þjóðveg og öðru sem þurfa
1193 þykir, tímamörkum og frágangi svæðisins eftir að búðirnar hafa verið fjarlægðar. Staðsetja
1194 skal vinnubúðir með eins nákvæmum hætti og unnt er.

1195 *5.3.12 Minniháttar mannvirki sem eru undanþegin byggingarleyfi.*

1196 Gera skal grein fyrir hvort óheimilt sé að reisa mannvirki á lóðum sem undanþegin eru
1197 byggingarleyfi sbr. gr. 2.3.5 byggingarreglugerðar. Að öðrum kosti telst það heimilt.

1198 *5.3.13 Frístundabyggð.*

1199 Frístundahús ásamt tilheyrandi mannvirkjum, svo sem geymslu, gestahúsi og bátaskýli skulu
1200 að jafnaði vera á sér lóð. Þó geta orlofsbústaðir í eigu félagasamtaka verið á sameiginlegri
1201 lóð, ásamt tilheyrandi mannvirkjum. Á lóðum orlofsbústaða skal a.m.k. eitt hús af hverjum
1202 átta henta hreyfihömluðum. Byggingarreitir fyrir ný frístundahús og viðbyggingar við eldri
1203 hús skulu ekki staðsettir nær lóðarmörkum en 10 m. Ef svæði utan einkalóða sem þjóna
1204 sameiginlegum hagsmunum frístundabyggðarinnar, s.s. leiksvæði, samgöngukerfi eða svæði
1205 fyrir veitur, eru á sameiginlegri lóð þarf að afmarka hana.

1206 *5.3.14 Landbúnaður.*

1207 Gera skal grein fyrir og setja skilmála um mannvirki og tegund af landbúnaðarstarfsemi á
1208 bújörðum. Þegar um þauleldi er að ræða skal gera grein fyrir áætluðum fjölda dýra og leggja
1209 mat á óþægindi svo sem vegna hávaða eða lyktar, áður en afstaða er tekin til staðsetningar
1210 gripahúsa, framleiðslubygginga eða förgun úrgangs. Gæta skal þess að ekki berist mengun frá
1211 starfsemi í ár, vötn eða vatnsból eða valdi nágrönnum óþægindum. Þar sem gert er ráð fyrir
1212 gróðurhúsum skal lagt mat á hvort lýsing verði til óþæginda fyrir aðliggjandi byggð. Sjá
1213 einnig gr. 5.4 um umhverfismat. Við staðsetningu mannvirkja sem eru óháð búrekstri
1214 viðkomandi jarðar, s.s. atvinnustarfsemi, íbúðarhúsa eða frístundahúsa, skal þess gætt að
1215 notkun þeirra takmarki ekki þá landbúnaðarstarfssemi sem fyrir er. Jafnframt skal lögð
1216 áhersla á að samnýta vegakerfi og að yfirbragð byggðarinnar verði heildstætt.

1217 *5.3.15 Skipulag við vötn, ár og sjó.*

1218 Í þéttbýli skal lögð áhersla á að almenningur geti komist að og meðfram vötnum, ám og sjó
1219 eftir því sem hægt er á viðkomandi svæði. Við afmörkun lóða á svæðum utan þéttbýlis skal
1220 þess gætt að rými sé fyrir aðkomu að og meðfram vötnum, ám og sjó.

1221 Ekki skal staðsetja byggingarreiti utan þéttbýlis nær vötnum, ám eða sjó en 50 m, til þess að
1222 tryggja aðgengi almennings að og meðfram vatnsbakkanum, forðast að mengun berist í
1223 vatnið, til að forðast skaða af mögulegum flóðum og jafnframt til að forðast röskun á ásynd
1224 strandarinnar.

1225

1226 *5.3.16 Veitur og fjarskipti.*

1227 Gera skal grein fyrir veitum og helgunarsvæðum þeirra, á uppdráttum og/ eða, í greinargerð.
1228 Þar sem gera má ráð fyrir lagningu veitna skal setja kvöð um staðsetningu þeirra. Gera skal
1229 grein fyrir áhrifum veitna, s.s. fjarskiptamastra og háspennulína á umhverfi sitt, þ.m.t. sjónræn
1230 áhrif.

1231 Stefnt skal að því að ofanvatni verði miðlað í jarðveg í stað fráveitukerfis, eftir aðstæðum og
1232 því sem unnt er.

1233 *5.3.17 Gámasvæði og sorpgerði.*

1234 Afmarka skal svæði fyrir grenndargáma innan hverfa. Þar sem þörf er á gámasvæðum eða
1235 sorpgerðum á lóðum utan hefðbundinna atvinnusvæða skulu þau afmörkuð og leitast skal við
1236 að staðsetja þau á baklóðum eða í aflokuðum rýmum, þannig að þau skaði ekki götumynd.

1237 Setja skal ákvæði um hámarksflatarmál gámasvæðis á lóð og ákvæði um hámarkshæð
1238 gámasamstæðu.

1239 *5.3.18 Verndun svæða og einstakra mannvirkja.*

1240 Gera skal grein fyrir gildandi stefnu og ákvæðum um vernd skv. lögum og aðalskipulagi,
1241 þ.m.t. um náttúruvernd, minjavernd, vatnsvernd og hverfisvernd. Gera skal grein fyrir hvernig
1242 tekið er tillit til ákvæðanna í deiliskipulaginu og setja frekari skilmála, s.s. um aðgengi og
1243 umgengi eftir því sem þörf er talin á.

1244 Tekið skal tillit til fornleifa og helgunarsvæða þeirra . Afmarka skal verndarsvæði í samræmi
1245 við aðalskipulag. Einnig skal merkja friðlýstar og þekktar fornleifar sem njóta minjaverndar
1246 skv. þjóðminjalögum og þau hús eða byggðasvæði sem njóta verndar skv. lögum um
1247 húsafriðun og gera grein fyrir skilmálum sem um þau gilda.

1248 Þar sem mannvirkjagerð er fyrirhuguð skal haft samráð við Fornleifavernd ríkisins um
1249 fornleifaskráningu.

1250 Greina skal frá ákvæðum aðalskipulags um hverfisvernd og setja nánari skilmála um
1251 framkvæmdir og umgengi á viðkomandi svæðum eftir því sem tilefni þykir til, innan þeirrar
1252 stefnumörkunar sem fram kemur í aðalskipulagi og lög heimila. Heimilt er við gerð
1253 deiliskipulags að setja ákvæði um hverfisvernd þótt slíkt svæði sé ekki afmarkað í
1254 aðalskipulagi, svo sem til að vernda sérkenni eldri byggðar eða annarra menningarsögulegra
1255 minja, náttúruminja, náttúrufar eða gróður eða annað vegna sögulegs, náttúrulegs eða
1256 menningarlegs gildis. Gera skal grein fyrir ástæðu hverfisverndarinnar og hvaða skilmálar
1257 gilda um framkvæmdir og umgengi.

1258 Ákvörðun um hverfisverndun húsa, götumynda og byggðarmynsturs skal m.a. byggja á
1259 húsakönnun.

1260 *5.3.19 Náttúruvá.*

1261 Afmarka skal þau svæði sem skilgreind eru sem svæði undir náttúruvá í aðalskipulagi og gera
1262 grein fyrir takmörkunum á mannvirkjagerð sem á þeim gilda.

1263 Þess skal gætt að staðsetja ekki byggingarreiti á svæðum þar sem vitað er að tjón hafi orðið af
1264 völdum snjóflóða eða þar sem líklegt má telja að snjóflóð geti fallið. Sama gildir um staði þar
1265 sem vitað er um að tjón hafi orðið af völdum skriðufalla, grjóthruns, flóða eða af völdum
1266 annarra náttúruhamfara. Gera skal grein fyrir þekktum flóðsvæðum, hættumati og
1267 varnarvirkjum þar sem þau eru fyrir eða fyrirhuguð og sérstökum skilyrðum sem sett eru í
1268 hættumati um styrkingar og útfærslu mannvirkja. Hættumatslínur skulu sýndar á uppdrætti. Ef
1269 varnarvirki eru ekki risin skal sýna bæði hættusvæði með og án varna. Á lágsvæðum við sjó
1270 skal setja ákvæði um lágmarkskóta bygginga í samræmi við spár um sjávarstöðu í framtíðinni.

1271 Sé um sprungusvæði eða hverasvæði að ræða, skal þess vandlega gætt að byggingarreitir séu
1272 ekki staðsettir ofan á sprungum, á misgegni eða nálægt hverum. Á svæðum þar sem grunur
1273 leikur á um sprungur, skal setja fyrirvara í skilmála um að komi sprungur í ljós við
1274 framkvæmdir geti þurft að gera breytingar á deiliskipulaginu.

1275 *5.3.20 Framkvæmdir sem falla undir lög um mat á umhverfisáhrifum.*

1276 Ef innan skipulagssvæðisins er gert ráð fyrir framkvæmd sem fellur undir lög um mat á
1277 umhverfisáhrifum, þarf að setja fyrirvara um málsmeðferð skv. þeim lögum áður en leyfi er
1278 gefið út. Ef málsmeðferð skv. lögnum er lokið og álit Skipulagsstofnunar liggur skal taka
1279 afstöðu til þess hvort skilyrði sem kunna að liggja fyrir í álitinu skuli taka inn í deiliskipulagið
1280 sem skipulagsskilmála.

1281 *5.3.21 Framkvæmd deiliskipulags og áfangaskipting.*

1282 Eftir atvikum skal gera grein fyrir hvernig stefnt er að framkvæmd deiliskipulags, s.s. með
1283 skilmálum um áfangaskiptingu og framkvæmdatíma.

1284 Stórum skipulagssvæðum skal skipta í framkvæmdaáfanga til að stuðla að hagkvæmni og
1285 heildstæðu yfirbragði byggðar.

1286 Við deiliskipulagsgerð í þegar byggðu hverfi getur sveitarfélag ákveðið að skilgreina
1287 afmarkað svæði sem þróunarsvæði þar sem vinna skal hefðbundið deiliskipulag. Í slíkri
1288 áætlun skal tilgreina framkvæmdatíma áætlunarinnar sem skal vera a.m.k. fimm ár en ekki
1289 lengri en fimmtán ár, sem er hámarksframkvæmdatími. Framkvæmdatími áætlunarinnar hefst
1290 við gildistöku áætlunarinnar en ef hann er ekki tilgreindur skal miða við fimmtán ár.

1291 Framkvæmdir teljast hafnar þegar byggingarleyfi eða framkvæmdaleyfi liggur fyrir. Eftir að
1292 framkvæmdatíma lýkur er óheimilt að endurnýja eða gefa út byggingarleyfi eða
1293 framkvæmdaleyfi fyrir nýjar byggingar eða framkvæmdir. Framkvæmdatími skal ávallt
1294 tilgreindur í greinargerð deiliskipulagsins og upplýsingar um hann koma fram í auglýsingu
1295 og kynningargögnum.

1296 Greina þarf frá eignarhaldi á landi eftir því sem skiptir máli fyrir framfylgd deiliskipulagsins.
1297 Einnig þarf að koma fram hvort framfylgd deiliskipulagsins sé háð samningum við eða leyfi
1298 annarra aðila en sveitarfélagsins, svo sem landeigenda eða opinberra aðila.

1299 Almennt skulu lóðir hnitsettar við gerð deiliskipulags. Þó er heimilt er að setja fyrirvara í
1300 skipulagsskilmála um að við gerð mæli- og hæðarblaða geti upplýsingar um tiltekin atriði
1301 breyst lítillaga, t.d. varðandi lóðarstærðir og lóðarmörk.

1302 5.3.22 *HverfisSKIPULAG.*

1303 a. Efni hverfisSKIPULAGS.

1304 Í þegar byggðum hverfum, í þeim tilvikum sem tilgreind eru í 2. mgr. þessar greinar, er
1305 heimilt að víkja frá kröfum um framsetningu sem gerðar eru til deiliskipulagsáætlana í nýrri
1306 byggð og leggja áherslu á almennar reglur um yfirbragð og varðveislugildi byggðarinnar auk
1307 almennra rammaskilmála. Þegar deiliskipulag er sett fram með þeim hætti kallast það
1308 hverfisSKIPULAG. Reglur um málsmeðferð deiliskipulags gilda um hverfisSKIPULAG eftir því sem
1309 við á.

1310 Heimilt er að vinna hverfisSKIPULAG í þegar byggðum hverfum ef ekki eru ráðgerðar verulegar
1311 breytingar á byggðamynstri. Eins er heimilt að vinna hverfisSKIPULAG fyrir þegar byggð svæði
1312 þar sem til er eldra deiliskipulag ef þörf þykir á því að skilgreina frekar þróun byggðarinnar.
1313 Eldra deiliskipulag sem hverfisSKIPULAG tekur yfir fellur úr gildi við gildistöku
1314 hverfisSKIPULAGSINS.

1315 HverfisSKIPULAG tekur ekki til tiltekins framkvæmdatíma, sbr. 2. mgr. gr. 5.3.21 og ef gerðar
1316 eru á því breytingar skal málsmeðferð vera eins og um verulega breytingu á deiliskipulagi sé
1317 að ræða.

1318 b. Afmörkun hverfisSKIPULAGS.

1319 HverfisSKIPULAG skal að jafnaði ná til svæðis sem myndar heildstæða hverfaeiningu með
1320 nokkrum götueitum að lágmarki, eða sambærilegu svæði og skal í greinargerð skipulagsins
1321 færð rök fyrir afmörkun þess. Heimilt er að afmarka tiltekin svæði innan marka
1322 hverfisSKIPULAGSSVÆÐIS þar sem gera skal hefðbundið deiliskipulag, og skal sú ákvörðun
1323 rökstudd í greinargerð hverfisSKIPULAGSINS. Ákvæði hverfisSKIPULAGSINS gilda ekki um slík
1324 svæði.

1325 c. Viðfangsefni hverfisSKIPULAGS.

1326 Gera skal grein fyrir tilgangi og meginefni skipulagsgerðarinnar í lýsingu, sbr. gr. 5.2.2 um
1327 lýsingu deiliskipulags.

1328 Þegar eldra deiliskipulagi er breytt í hverfisSKIPULAG þarf að gera grein fyrir efnisatriðum
1329 breytingarinnar, sbr. gr. 5.8.5 um framsetningu breytinga á deiliskipulagi.

1330 Í hverfisSKIPULAGI skal lýsa byggð sem fyrir er og núverandi fyrirkomulagi að því er varðar
1331 samgöngumál, þ.m.t. gönguleiðum og hjólatengingum ásamt skólamálum, nærþjónustu og
1332 öðrum þeim málum sem varða hverfið í heild sinni. Jafnframt skal þá fjalla um opin svæði og
1333 göturými, landnotkun einstakra lóða og svæða ef ástæða er til sbr. ákvæði um gerð
1334 deiliskipulags í gr. 5.3. Gera skal grein fyrir framtíðarsýn um þróun hverfisins.

1335 Í hverfisSKIPULAGI skal setja almennar reglur um yfirbragð og varðveislu byggðarinnar, m.a.
1336 með hliðsjón af húsakönnun, ákvæðum um hverfisvernd og nánari skilmálum um
1337 byggingarheimildir hverfahluta eða einstakra lóða, svo sem þar sem í gildi eru eldri ónýttar
1338 byggingarheimildir. Heimilt er að setja fram almennar reglur, leiðbeiningar og fyrirmæli um

1339 umfang og yfirbragð mannvirkja, breytingar og viðhald húseigna í stað byggingarreita og
1340 ákvæða um nýtingarhlutfall eða byggingarmagn. Ákvæði sem lúta að heimildum til bygginga
1341 eða framkvæmda skulu vera sett fram eins og í deiliskipulagi. Heimilt er að gera ráð fyrir því í
1342 hverfisskipulagi að lóðir taki minniháttar breytingum. Framkvæmdaáætlun, t.d. með
1343 áfangaskiptingu, getur verið hluti hverfisskipulags þegar við á.

1344 Um umhverfismat hverfisskipulags fer samkvæmt reglum um umhverfismat deiliskipulags,
1345 sbr. gr. 5.4.

1346 d. Framsetning hverfisskipulags.

1347 Setja skal hverfisskipulag fram á sama hátt og deiliskipulag sbr. gr. 5.5 en þó er heimilt að
1348 víkja frá kröfum í ákveðnum tilvikum svo sem kröfum um tiltekinn mælikvarða í
1349 útprentuðum hverfisskipulagsuppdraetti og öðrum tæknilegum kröfum að því tilskildu að efni
1350 áætlunarinnar sé skýr á uppdraetti eða í greinargerð. Að öðru leyti skal, eftir því sem við á,
1351 sýna sömu grunnatriði og í hefðbundnu deiliskipulagi svo sem lóðarmörk og byggð sem fyrir
1352 er, ásamt áætlun um þróun hennar og önnur skipulagsákvæði sbr. gr. 5.3 um gerð
1353 deiliskipulags.

1354 **5.4 Umhverfismat deiliskipulags.**

1355 Við gerð deiliskipulags skal meta líkleg áhrif áætlunarinnar á umhverfið og hvort hún
1356 samræmist markmiðum skipulagsreglugerðar, sbr. gr. 1.1 og markmiðum deiliskipulags, sbr.
1357 gr. 5.1.1. Niðurstöðunni skal lýst í greinargerð.

1358 Mat skal lagt áhrif áætlunarinnar á náttúrufar og landslag, fyrirliggjandi byggð og starfsemi,
1359 samgöngur, hljóðvist, menningar- og fornminjar, varðveislugildi og svipmót byggðar m.t.t.
1360 húsakönnunar, útsýni, almenn gæði og önnur atriði eftir atvikum.

1361 Áður en tekin er ákvörðun um staðsetningu á starfsemi sem getur valdið óþægindum, ónæði
1362 eða mengun, eða sem valdið getur hættu eða stórslysi, skulu hugsanleg áhrif á aðra
1363 landnotkun í nágrenninu metin.

1364 Ef í ljós kemur að tillagan í heild, einstakir hlutar hennar eða ákvæði geta haft neikvæð áhrif á
1365 umhverfið skal bregðast við því með að gera breytingar á tillögunni eða setja nánari skilmála
1366 til að draga úr hinum neikvæðu áhrifum. Setja skal ákvæði um vöktun áhrifa og um viðbrögð
1367 við þeim eftir því sem þörf er á.

1368 Þegar skipulagstillaga fellur undir lög um umhverfismat áætlana skal umhverfismatið gert á
1369 grundvelli þeirra laga.

1370 **5.5 Framsetning deiliskipulags.**

1371 *5.5.1 Gögn.*

1372 Deiliskipulag skal setja fram á skipulagsuppdraetti ásamt skipulagsgreinargerð. Í greinargerð
1373 deiliskipulags er forsendum þess lýst, sbr. gr. 5.3 og sett fram stefna deiliskipulagsins og
1374 umhverfismat áætlunarinnar. Í greinargerðinni skal m.a. setja skipulagsskilmála í samræmi

1375 við stefnuna. Á skipulagsuppdrætti deiliskipulags skal setja fram þá stefnu sem kynnt er í
1376 skipulagsgreinargerð fyrir skipulagssvæðið að svo miklu leyti sem það getur átt við.

1377 Ef deiliskipulagsgreinargerð er sett fram í sér hefti skal vera tilvísun í hana á
1378 deiliskipulagsuppdrættinum og í greinargerðinni skal vísa í skipulagsuppdráttinn.

1379 Skipulagsstofnun getur krafist þess að skipulagsgögn séu greinilega merkt með einkvæmu
1380 skipulagsnúmeri sem stofnunin úthlutar.

1381 Í titli skipulagsáætlunar skal koma fram að um deiliskipulag sé að ræða, og skal titillinn vera
1382 lýsandi fyrir framkvæmdasvæði og staðsetningu innan sveitarfélags.

1383 Tillaga að deiliskipulagsuppdrætti og greinargerð skulu dagsett áður en þau eru auglýst. Eftir
1384 auglýsingu skal skrá dagsetningar þeirra breytinga sem gerðar eru fram að gildistöku, og
1385 upplýsingar um hverju er breytt, til að tryggja rekjanleika og gagnsæi.

1386 Þar til deiliskipulag hefur verið samþykkt að auglýsingu lokinni skulu greinargerð og
1387 uppdráttur merkt sem tillaga.

1388 Samþykkt deiliskipulag skal undirritað af sveitarstjóra. Sveitarstjórn er heimilt að fela
1389 skipulagsfulltrúa að undirrita skipulagsgögn fyrir hennar hönd.

1390 Sjá einnig 8. kafla um framsetningu uppdráttar, eftir því sem við á.

1391 5.5.2 Greinargerð.

1392 Eftirfarandi atriði skulu koma fram í greinargerð með deiliskipulagi:

- 1393 a. staðsetning og afmörkun deiliskipulagssvæðis, sbr. gr. 5.3.1,
- 1394 b. samræmi deiliskipulagsins við stefnu aðalskipulagsins og samræmi við aðrar áætlanir
1395 eftir atvikum,
- 1396 c. forsendur, markmið, skilmálar og framkvæmd deiliskipulagsins, sbr. gr. 5.3,
- 1397 d. vvergnig staðið var að samráði við undirbúning áætlunarinnar, sbr. gr. 5.2.

1398 5.5.3 Skipulagsuppdráttur.

1399 Á skipulagsuppdrætti deiliskipulags skal setja fram þá stefnu sem kynnt er í
1400 skipulagsgreinargerð fyrir skipulagssvæðið að svo miklu leyti sem það getur átt við. Almennt
1401 skal nota mælikvarða 1:500 - 1:2.000 en þó eftir aðstæðum. Fyrir mjög stór skipulagssvæði er
1402 heimilt að hafa heildaruppdrátt í mælikvarða 1:5.000 – 1:10.000, að því tilskyldu að helstu
1403 framkvæmdasvæði séu sýnd í mælikvarða 1:500 - 1:2.000 og að allir skilmálar skili sér með
1404 skýrum hætti. Á uppdráttum skal samhengi við næsta nágrenni koma skýrt fram, t.d. með
1405 sérstökum yfirlitsuppdrætti.

1406 Kortagrunnur deiliskipulags skal almennt sýna, eftir því sem mælikvarði leyfir:

- 1407 a. hæðarlínur, strandlínur og vatnafar,
- 1408 b. mannvirki sem fyrir eru, svo sem byggingar samgöngukerfi og veitur. Mannvirki sem
1409 eiga að víkja skal merkja sérstaklega,
- 1410 c. landeignamörk, heiti jarða, örnefni, lóðamörk, heiti gatna og lóðanúmer.

1411 Skipulagsákvæði og ný mannvirki sem skipulagið gerir grein fyrir skulu koma skýrt fram og
1412 vera aðgreind frá kortagrunni. Sýna skal, eftir því sem við á:

- 1413 a. lóðir, svæði, vegi og stíga skal sýna með línulegri afmörkun en nýtingu, hæðafjölda,
1414 þakgerð o.fl. má sýna með táknum,
1415 b. byggingareiti skal almennt sýna með línulegri afmörkun, en í vissum tilvikum s.s. á
1416 stórum lóðum þar sem þéttleiki er lítill má staðsetja mannvirki með tákni og skal þá setja
1417 nánari skilmála í greinargerð um stærð þess út frá tákningu eða afstöðu til lóðamarka.

1418 Um uppdrætti gilda ákvæði 8. kafla að öðru leyti en því að ekki skal afmarka eða merkja
1419 landnotkunarsvæði aðalskipulags inn á deiliskipulagsuppdrátt. Í staðinn skal útdráttur úr
1420 viðkomandi hluta aðalskipulags vera til hliðar eða í greinargerð.

1421 5.5.4 Skýringarmyndir og önnur fylgiskjöl.

1422 Með deiliskipulagi geta einnig fylgt skýringaruppdrættir, skýringarmyndir, umhverfisskýrsla,
1423 umsagnir og önnur fylgigögn og skal vísa til þeirra í greinargerð deiliskipulagsins. Fyrirmæli,
1424 skilyrði og ábendingar í umsögnum og fylgiskjöllum þarf að taka upp í skilmálum eigi þau að
1425 vera bindandi fyrir framkvæmd skipulagsins.

1426 Skýringaruppdrætti, s.s. götummyndir, skuggavarpsteikningar og sniðmyndir, líkön og
1427 hreyfimyndir má nota til að sýna áhrif af og dæmi um útfærslu deiliskipulags. Skýringargögn
1428 sbr. framangreint eru ekki bindandi, nema annað sé sérstaklega tekið fram.

1429 5.6 Kynning og auglýsing deiliskipulagstillögu.

1430 5.6.1 Kynning deiliskipulagstillögu.

1431 Áður en tillaga að deiliskipulagi er tekin til afgreiðslu í sveitarstjórn skal skipulagsnefnd
1432 kynna tillöguna, forsendur hennar og umhverfismat fyrir íbúum sveitarfélagsins og öðrum
1433 hagsmunaaðilum á almennum fundi eða á annan fullnægjandi hátt. Skal kynningin auglýst
1434 með áberandi hætti, svo sem með auglýsingu í svæðisbundnum fréttamiðli og/eða með
1435 dreifibréfi. Ef tillagan varðar hagsmunaaðila utan sveitarfélagsins þarf að birta auglýsingu um
1436 kynninguna í blaði sem dreift er á landsvísu og/eða í útvarpi, sjónvarpi eða á annan
1437 fullnægjandi hátt. Kynning á vef sveitarfélags telst ekki fullnægjandi kynning ein og sér.
1438 Sveitarstjórn er heimilt að falla frá kynningu ef allar meginforsendur deiliskipulagsins liggja
1439 fyrir í aðalskipulagi.

1440 Í kynningargögnum þarf að koma fram ef samhliða er auglýst breyting á aðalskipulagi og í
1441 endanlegri greinargerð þarf að gera grein fyrir niðurstöðum þeirrar málsmeðferðar.

1442 5.6.2 Auglýsing deiliskipulagstillögu.

1443 Þegar sveitarstjórn hefur samþykkt að auglýsa tillögu að deiliskipulag skal hún auglýst á sama
1444 hátt og kveðið er á um varðandi auglýsingu aðalskipulags. Það skal gert með áberandi hætti
1445 svo sem í dagblaði sem gefið er út á landsvísu. Þó er heimilt að auglýsa tillöguna eingöngu í
1446 svæðisbundnum fréttamiðlum ef ætla má að þeir nái til allra hagsmunaaðila. Tillagan skal
1447 einnig auglýst í Lögbirtingablaðinu. Tillagan skal liggja frammi hjá Skipulagsstofnun og á
1448 skrifstofu sveitarfélagsins eða á öðrum opinberum stað og vera auk þess aðgengileg á netinu.

1449 Í auglýsingu skal tilgreina hvar tillagan er til sýnis og hve lengi og skal sá tími ekki vera
1450 skemmri en athugasemdafrestur. Í auglýsingu skal hverjum þeim aðila sem telur sig eiga
1451 hagsmuna að gæta gefinn kostur á að gera athugasemdir við tillöguna innan ákveðins frests
1452 sem eigi skal vera skemmri en sex vikur frá birtingu auglýsingar. Tekið skal fram hvert skila
1453 skuli athugasemdum.

1454 Í auglýsingu skal að auki koma fram hvenær sveitarstjórn samþykkti að auglýsa
1455 deiliskipulagstillöguna, til hvaða svæðis hún tekur og helstu efnisatriði. Ef umhverfisskýrsla
1456 fylgir tillögunni þarf það að koma fram í auglýsingu. Tekið skal fram að athugasemdir skuli
1457 vera skriflegar. Ef í deiliskipulagstillögunni felst að eldri deiliskipulagsáætlun fellur úr gildi,
1458 eða að breyta þarf samhliða annarri skipulagsáætlun á aðliggjandi svæði, skal gerð grein fyrir
1459 því í auglýsingunni.

1460 Sé tillaga að deiliskipulagi ekki í samræmi við aðalskipulag skal samsvarandi
1461 aðalskipulagsbreyting auglýst áður eða samhliða.

1462 Þegar tillaga að aðalskipulagi eða aðalskipulagsbreytingu er auglýst samhliða sem
1463 grundvöllur deiliskipulagsins, skal í auglýsingu deiliskipulagstillögunnar skýrt vísað til
1464 auglýsingar aðalskipulagsins. Hafi tillaga að aðalskipulagsbreytingunni þegar verið auglýst
1465 þarf að koma fram í auglýsingu deiliskipulagstillögunnar hvaða málsmeðferð hún hefur hlotið
1466 og hvenær athugasemdafrestur vegna hennar rennur út.

1467 Að loknum auglýsingartíma getur sveitarstjórn samþykkt breytingu á aðalskipulagi og
1468 deiliskipulagi samhliða.

1469 Ef deiliskipulagstillaga tekur til svæðis sem liggur að mörkum aðliggjandi sveitarfélags skal
1470 tillagan kynnt sveitarstjórn þess sveitarfélags.

1471 **5.7 Afgreiðsla deiliskipulags.**

1472 *5.7.1 Afgreiðsla eftir auglýsingu.*

1473 Þegar frestur til athugasemda er liðinn skal sveitarstjórn taka tillöguna til umræðu að
1474 undangenginni umfjöllun skipulagsnefndar. Í þeirri umfjöllun skal taka afstöðu til
1475 athugasemda sem borist hafa og þess hvort gera skuli breytingar á tillögunni. Umsögn skal
1476 vera skrifleg og rökstudd.

1477 Ef engar athugasemdir eru gerðar við tillöguna er ekki skylt að taka hana aftur fyrir í
1478 skipulagsnefnd og sveitarstjórn, heldur skal senda hana Skipulagsstofnun.

1479 Hafi borist athugasemdir skal niðurstaða sveitarstjórnar auglýst með áberandi hætti. Sama á
1480 við hafi verið gerðar breytingar á tillögu að auglýsingatíma loknum. Í auglýsingu um
1481 niðurstöðu skal tilgreina kæruehimildir. Ákveði sveitarstjórn að breyta auglýstri tillögu í
1482 grundvallaratriðum skal hin breytta tillaga auglýst á nýjan leik samkvæmt 41. gr.
1483 skipulagslaga.

1484 Senda skal Skipulagsstofnun deiliskipulag sem samþykkt hefur verið af sveitarstjórn og
1485 samantekt um málsmeðferð ásamt athugasemdum og umsögnum um þær innan átta vikna frá

1486 því að frestur til athugasemda rann út. Jafnframt skal sveitarstjórn senda þeim aðilum sem
1487 gerðu athugasemdir umsögn sína um þær, ásamt upplýsingum um kæruheimildir.

1488 Auglýsing tillögu að deiliskipulagi telst ógild hafi hún ekki verið samþykkt í sveitarstjórn
1489 innan árs frá því að athugasemdafresti tillögunnar lauk og skal slík tillaga auglýst á nýjan leik
1490 skv. 41. gr. skipulagslaga áður en hún er samþykkt í sveitarstjórn.

1491 *5.7.2 Athugun Skipulagsstofnunar.*

1492 Telji Skipulagsstofnun að form- eða efnisgallar séu á deiliskipulagi sem henni er sent skal hún
1493 tilkynna sveitarstjórn um að stofnunin taki það til athugunar. Slík tilkynning skal send innan
1494 tveggja vikna frá því Skipulagsstofnun barst deiliskipulagið. Tilkynninguna má senda í
1495 tölvupósti eða með sambærilegum hætti til sveitarfélagsins. Tilkynning er óþörf þegar
1496 deiliskipulag er ekki tekið til athugunar.

1497 Skipulagsstofnun skal koma athugasemdum sínum á framfæri við sveitarstjórn innan þriggja
1498 vikna frá því að deiliskipulagið var mótttekið. Þar skal koma fram hvaða athugasemdir
1499 stofnunin gerir við deiliskipulagið. Sveitarstjórn skal taka athugasemdirnar til umræðu og gera
1500 nauðsynlegar breytingar hvað varðar athugasemdir um form deiliskipulags. Fallist
1501 sveitarstjórn ekki á athugasemdir Skipulagsstofnunar um efni deiliskipulags skal hún gera
1502 rökstudda grein fyrir ástæðum þess.

1503 *5.7.3 Gildistaka deiliskipulags.*

1504 Birta skal auglýsingu um gildistöku deiliskipulags í B-deild Stjórnartíðinda innan þriggja
1505 mánaða frá endanlegri afgreiðslu sveitarstjórnar á tillögunni. Hafi slík auglýsing ekki verið
1506 birt innan þess frests telst tillagan ógild og fer um hana í samræmi við 41. gr. skipulagslaga.

1507 Í auglýsingu í Stjórnartíðindum skal koma fram um hvaða deiliskipulag er að ræða, meginefni
1508 þess og hvenær sveitarstjórn samþykkti deiliskipulagið.

1509 Ef eldra deiliskipulag er samhliða fellt úr gildi þarf að taka það fram í auglýsingunni.
1510 Deiliskipulag verður að byggja á aðalskipulagi, þannig að ekki er heimilt að auglýsa
1511 samþykkt deiliskipulags í B-deild Stjórnartíðinda fyrr en daginn eftir að samsvarandi
1512 aðalskipulag eða aðalskipulagsbreyting hefur tekið gildi.

1513 **5.8 Breytingar á deiliskipulagi.**

1514 *5.8.1 Breyting á deiliskipulagi.*

1515 Nú telur sveitarstjórn að gera þurfi breytingar á samþykktu deiliskipulagi og skal þá fara um
1516 breytinguna eins og um nýtt deiliskipulag sé að ræða. Þó er ekki skylt að taka saman lýsingu,
1517 skv. 1. mgr. 40. gr. skipulagslaga, sbr. einnig gr. 5.2.2 og 5.2.3 í þessari reglugerð, vegna
1518 breytinga á deiliskipulagi.

1519 Þegar þörf er talin á að breyta deiliskipulagi, þá fjallar skipulagsnefnd um efni
1520 breytingartillögunnar og þau málefnalegu rök sem að baki liggja.

1521 Þegar sveitarstjórn hefur samþykkt að auglýsa tillögu að verulegri breytingu á deiliskipulagi,
1522 skal málsmeðferð vera eins og nýtt deiliskipulag sé að ræða.

1523 Þegar um heildarendurskoðun á eldra deiliskipulagi er að ræða, eða fleiri áætlunum er steypst í
1524 eina, þannig að þær eldri falla úr gildi við gildistöku þeirra nýju, skal málsmeðferð vera skv.
1525 41. gr. skipulagslaga og gr. 5.6 og 5.7 í reglugerð þessari. Sama á við þegar deiliskipulag er
1526 fellt úr gildi án þess að nýtt taki yfir.

1527 5.8.2 Óveruleg breyting á deiliskipulagi.

1528 Nú telur sveitarstjórn að gera þurfi breytingar á samþykktu deiliskipulagi sem séu það
1529 óverulegar að ekki sé talin ástæða til meðferðar skv. 1. mgr. og skal þá fara fram
1530 grenndarkynning.

1531 Við mat á því hvort breyting á deiliskipulagi teljist óveruleg skal taka mið af því að hve miklu
1532 leyti tillagan vîkur frá notkun, nýtingarhlutfalli, útliti og formi viðkomandi svæðis. Einnig
1533 skal metið hvort um fordæmisgefandi breytingu er að ræða eða breytingu sem varðar
1534 almannahagsmuni. Ef deiliskipulagsbreytingin kallar á breytingu aðalskipulags getur hún
1535 aldrei talist óveruleg.

1536 5.8.3 Breytingar á framkvæmdatíma.

1537 Heimilt er að framlengja skilgreindan framkvæmdatíma deiliskipulags, eða hluta þess, og skal
1538 fara með slíka breytingu sem verulega breytingu á deiliskipulagi. Framkvæmdatími skal þó
1539 aldrei framlengdur þannig að hann verði lengri en 15 ár í senn.

1540 5.8.4 Frávik frá deiliskipulagi

1541 Við útgáfu framkvæmda- og byggingarleyfa getur sveitarstjórn heimilað að vikið sé frá
1542 ákvæði 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga um breytingar á deiliskipulagi þegar um svo óveruleg
1543 frávik er að ræða að hagsmunir nágretta skerðist í engu hvað varðar landnotkun, útsýni,
1544 skuggavarp eða innsýn. Að lokinni samþykkt sveitarstjórnar getur byggingarfulltrúi afgreitt
1545 byggingarleyfið eða skipulagsfulltrúi framkvæmdaleyfið.

1546 Frávik skv. framangreindu eru bundin viðkomandi leyfi og verða ekki sjálfkrafa hluti
1547 skipulagsskilmála.

1548 5.8.5 Framsetning breytinga á deiliskipulagi.

1549 a. Gögn.

1550 Þegar deiliskipulagi er breytt skal gera skýra grein fyrir í hverju breytingin felst, í texta, á
1551 uppdráttum og með skilmálateikningum eftir sem við á. Vísa skal til heiti gildandi
1552 deiliskipulags, auk tilvísunar í þá lóð eða svæði sem breytingum tekur.

1553 Í breytingargögnum skulu vera upplýsingar um málsmeðferð, hvaða ákvæði gilda um svæðið í
1554 aðalskipulagi sveitarfélagsins, kynningartíma, samþykktir, hvort breytingar hafi verið gerðar á
1555 tillögunni eftir auglýsingartíma, dagsetningar gagna, undirritun sveitarstjóra. Varði breytingin
1556 einungis greinargerð deiliskipulags þarf samt sem áður að fylgja útdráttur úr
1557 aðalskipulagsuppdrætti og gildandi deiliskipulagi fyrir svæðið, vegna upplýsingagildis. Þeir
1558 uppdrættir þurfa ekki að vera í sama mælikvarða og gildandi uppdráttur.

1559 Sömu ákvæði gilda um framsetningu verulegrar og óverulegar breytingar á deiliskipulagi.

1560 b. Greinargerð.

1561 Í greinargerð skal lýsa breytingunni, forsendum hennar, rökstuðningi fyrir henni, samráði við
1562 hagsmunaaðila, og samræmi við aðalskipulag. Við breytingar á skilmálum skal bæði birta
1563 gildandi skilmála og tillögu að breytingum. Að öðru leyti má vísa til greinargerðar gildandi
1564 deiliskipulags fyrir þau atriði sem ekki taka breytingum. Ef greinargerð er endurskrifuð í heild
1565 sinni, þarf samt sem áður að gera grein fyrir hverju er breytt.

1566 Ef um heildarendurskoðun á deiliskipulagi er að ræða, sem fellir eldri áætlanir úr gildi, þá
1567 skal setja deiliskipulagið fram sem nýtt, sbr. gr. 5.5 um framsetningu deiliskipulags. Slíkri
1568 áætlun þurfa að fylgja skýringargögn sem lýsa því hvaða áætlanir falla úr gildi, ásamt helstu
1569 breytingum sem áætlaðar eru innan skipulagssvæðisins frá fyrri áætlunum.

1570 Gera þarf grein fyrir áhrifum breytingar á umhverfið, e.t.v. með nýju umhverfismati, og hvort
1571 nýjar umsagnir liggi fyrir.

1572 c. Skipulagsuppdráttur.

1573 Bæði skal sýna gildandi deiliskipulag og tillögu að deiliskipulagsbreytingunni. Upplýsingar
1574 skulu vera um hvenær fyrirliggjandi deiliskipulag tók upphaflega gildi með auglýsingu í B-
1575 deild Stjórnartíðinda, ásamt gildistökudagsetningu fyrir síðustu breytingu sem snertir svæðið
1576 sem verið er að breyta. Ef breyting nær aðeins til hluta deiliskipulagssvæðis er nægjanlegt að
1577 sýna þann hluta, ásamt næsta nágrenni þannig að hagsmunaaðilar geti áttað sig á áhrifum
1578 breytingarinnar. Ef deiliskipulagsuppdráttur er endurteiknaður í heild sinni með breytingum,
1579 þarf samt sem áður að sýna svæðið fyrir breytingu, annaðhvort á uppdrættinum eða í
1580 fylgiskjali.

1581 Gildandi deiliskipulagsuppdrátt, skal að jafnaði nota sem grunn fyrir breytingar, þó má
1582 uppfæra grunnkort ef þörf er á. Afmarka skal það svæði sem breytingin nær til með skýrum
1583 hætti. Mælikvarði, tákni og merkingar skulu vera þau sömu og á upprunalegu deiliskipulagi,
1584 nema uppdráttur sé endurteiknaður í heild sinni með nýjum merkingum og táknum.

1585 d. Skýringarmyndir og önnur fylgiskjöl.

1586 Ef breytingar eru gerðar á skýringarmyndum eða öðrum fylgigögnum, eða nýjar umsagnir
1587 fylgja, þarf að gera grein fyrir því.

1588 **5.9 Grenndarkynning.**

1589 *5.9.1 Málsmeðferð.*

1590 Þegar sótt er um byggingar- eða framkvæmdaleyfi fyrir framkvæmd sem er í samræmi við
1591 landnotkun, byggðamynstur og þéttleika byggðar í þegar byggðu hverfi, eða byggðakjarna í
1592 dreifbýli, og deiliskipulag liggur ekki fyrir eða um er að ræða óverulega breytingu á
1593 deiliskipulagi skal skipulagsnefnd láta fara fram grenndarkynningu.

1594 Áður en umsókn um byggingar- eða framkvæmdaleyfi er grenndarkynnt skal skipulagsnefnd
1595 leggja mat á hvort framkvæmdin falli að framangreindum skilyrðum, eða hvort önnur atriði

1596 svo sem hvort framkvæmdin varði almannahagsmuni á einhvern, hátt kalli á aðra
1597 málsmeðferð. Sveitarstjórn skal taka afstöðu til niðurstöðu skipulagsnefndar.

1598 Grenndarkynning felst í því að skipulagsnefnd kynnir nágrönnum, sem taldir eru eiga
1599 hagsmuna að gæta, umsókn um leyfi eða tillögu að breytingu á skipulagsáætlun og er þeim
1600 gefinn kostur á að koma með athugasemdir um hana innan tilskilins frests sem skal vera
1601 a.m.k. fjórar vikur. Skipulagsnefnd skal leggja mat á hverjir geta talist hagsmunaaðilar. Ef um
1602 er að ræða svæði við sveitarfélagamörk telst sveitarstjórn þess sveitarfélags til hagsmunaaðila.
1603 Skipulagsnefnd skal senda hagsmunaaðilum bréf þar sem fram kemur hvert er meginefni
1604 grenndarkynningarinnar er og hvar sé hægt að fá nánari upplýsingar. Í bréfinu skal koma fram
1605 rökstuðningur fyrir því að þessi málsmeðferð er valin, að athugasemdir skuli vera skriflegar,
1606 hvert þeim skuli skila og fyrir hvaða tíma og skal frestur miðast við dagsetningu bréfsins.
1607 Með bréfinu skal fylgja tillaga að breytingu á deiliskipulagi eða aðaltekningar og önnur gögn
1608 sbr. gr. 5.9.3, þegar um leyfisumsókn er að ræða. Að þeim fresti liðnum og þegar sveitarstjórn
1609 hefur afgreitt málið skal þeim sem komu með athugasemdir um það tilkynnt niðurstaða
1610 sveitarstjórnar. Nánar tiltekið skal skipulagsnefnd gefa umsögn um athugasemdir til
1611 sveitarstjórnar sem síðan tekur endanlega afstöðu til athugasemda, umsagnar skipulagsnefndar
1612 og til gagna grenndarkynningarinnar. Berist engar athugasemdir á kynningartímanum, þarf
1613 skipulagsnefnd ekki að fjalla málið að nýju, áður en sveitarstjórn tekur málið til endanlegrar
1614 afgreiðslu.

1615 Hafi borist athugasemdir frá hagsmunaaðilum við kynnt gögn skal sveitarstjórn senda þeim
1616 aðilum er athugasemdir gerðu umsögn sína um þær, ásamt niðurstöðu. Ef breytingar eru
1617 gerðar á kynntum gögnum við lokaafgreiðslu skal sveitarstjórn senda hagsmunaaðilum
1618 niðurstöðu sína, óháð því hvort athugasemdir hafi borist á kynningartímanum.

1619 Ákveði sveitarstjórn að breyta þeim gögnum sem kynnt voru í grundvallaratriðum skulu þau
1620 kynnt að nýju.

1621 Þegar um umsókn um leyfi er að ræða, getur byggingarfulltrúi gefið út byggingarleyfið eða
1622 skipulagsfulltrúi framkvæmdaleyfið, að lokinni samþykkt sveitarstjórnar, í samræmi við
1623 reglugerðir þar um.

1624 Þegar um er að ræða óverulega breytingu á deiliskipulagi skal sveitarstjórn birta auglýsingu
1625 um samþykkt deiliskipulags í B-deild Stjórnartíðinda og senda Skipulagsstofnun samþykktu
1626 breytingu á deiliskipulagi.

1627 Skipulagsnefnd er heimilt að stytta tímabil grenndarkynningar ef þeir sem hagsmuna eiga að
1628 gæta hafa lýst skriflega yfir með áritun sinni á kynningargögn áður en fjórar vikur eru liðnar
1629 að þeir geri ekki athugasemdir við skipulagstillöguna eða hina leyfisskyldu framkvæmd.
1630 Skipulagsnefnd er heimilt að falla frá grenndarkynningu ef sýnt er fram á að breyting á
1631 deiliskipulagi eða leyfisskyld framkvæmd varði ekki hagsmuni annarra en sveitarfélagsins
1632 og/eða umsækjanda um leyfi.

1633 *5.9.2 Gögn vegna óverulegrar breytingar á deiliskipulagi.*

1634 Sömu ákvæði gilda um framsetningu verulegrar og óverulegrar breytingar á deiliskipulagi, sbr.
1635 gr. 5.8.5.

1636 *5.9.3 Gögn vegna byggingar- eða framkvæmdaleyfisumsóknar.*

1637 Afstöðumynd í mkv. 1:500, eða öðrum læsilegum mælikvarða, sem sýnir umrædda
1638 framkvæmd, mannvirki og lóðarmörk í a.m.k. 30m fjarlægð frá framkvæmdinni, ásamt
1639 aðaltekningum, götumyndum eða öðrum skýringargögnum sem lýsa umræddri framkvæmd á
1640 þann hátt að hagsmunaaðilar geti tekið afstöðu til hennar. Upplýsingar um bílastæði og aðrar
1641 kröfur sem gerðar eru til framkvæmdarinnar þurfa að fylgja gögnum eftir því sem við á.
1642 Aðaltekningar þurfa ekki að vera fullunninn á þessu stigi málsins.

1643 **5.10 Deiliskipulag á landi í einkaeign.**

1644 Þegar land í einkaeign er gert að byggingarlóðum með deiliskipulagi að ósk landeiganda skal
1645 hann þegar framkvæmdir hefjast láta endurgjaldslaust af hendi við sveitarfélagið þá hluta
1646 landsins sem samkvæmt skipulaginu eru ætlaðir til almannaþarfa, svo sem undir götur,
1647 leikvelli og opin svæði. Landeiganda er þó ekki skylt að láta af hendi með þessum hætti meira
1648 land en svarar þriðjungi af flatarmáli þeirra lóða er þannig verða byggingarhæfar. Ef
1649 landnotkun er breytt fellur landið aftur til þess er lét það endurgjaldslaust af hendi og skulu
1650 landeigandi og sveitarstjórn semja um það í hvaða ástandi skila skuli landinu.

1651 Ákvæði þessarar greinar eiga ekki við um frístundabyggðarsvæði þar sem sveitarfélag annast
1652 ekki gatnagerð eða aðrar sameiginlegar framkvæmdir og rekstur.

1653 **5.11 Meðmæli Skipulagsstofnunar skv. 1. tl. bráðabirgðaákvæða skipulagslaga.**

1654 Sveitarstjórn getur án þess að fyrir liggi staðfest aðal- eða svæðisskipulag eða samþykkt
1655 deiliskipulag og að fengnum meðmælum Skipulagsstofnunar leyft einstakar framkvæmdir
1656 sem um kann að verða sótt. Sveitarstjórn getur bundið leyfi þeim skilyrðum sem fram koma í
1657 3. mgr. 14. gr. og 1. mgr. 15. gr. skipulagslaga. Sveitarstjórn getur einnig án þess að fyrir liggi
1658 staðfest aðal- eða svæðisskipulag auglýst tillögu að deiliskipulagi að fengnum meðmælum
1659 Skipulagsstofnunar. Heimilt er að vísa niðurstöðu Skipulagsstofnunar varðandi slíkt erindi til
1660 úrskurðarnefndar skipulags- og byggingarmála.

1661 *5.11.1 Meðmæli með bygginga- og framkvæmdaleyfum utan þéttbýlis.*

1662 a. Málsmeðferð.

1663 Þegar sótt er um byggingar- eða framkvæmdaleyfi fyrir framkvæmd á svæði utan þéttbýlis,
1664 þegar byggðs hverfis eða byggðakjarna í dreifbýli, og deiliskipulag liggur ekki fyrir, þá fjallar
1665 sveitarstjórn um efni umsóknarinnar og leggur mat á hvort mannvirki það sem sótt er um kalli
1666 á gerð deiliskipulags eða hvort leita megi meðmæla Skipulagsstofnunar með framkvæmdinni.
1667 Mat á því hvort gera skuli deiliskipulag byggir á því hvort framkvæmdin sé umfangsmikil eða
1668 sé þess eðlis að hana þurfi að kynna með formlegum hætti til að kanna afstöðu mögulegra
1669 hagsmunaaðila. Í vissum tilvikum getur sveitarstjórn veitt framkvæmdaleyfi á grundvelli
1670 aðalskipulags, ef ítarlega er gerð grein fyrir framkvæmdinni þar, sbr. reglugerð um
1671 framkvæmdaleyfi. Ákveði sveitarstjórn að leita meðmæla Skipulagsstofnunar sendir hún

1672 stofnuninni erindi þar sem fram kemur rökstuðningur fyrir beiðninni, ásamt gögnum um
1673 framkvæmdina.

1674 Skipulagsstofnun leggur mat á rökstuðning sveitarstjórnar og framlögð gögn og er heimilt að
1675 óska eftir frekari gögnum áður en hún tilkynnir sveitarstjórn niðurstöðu sína.

1676 b. Gögn.

1677 Með leyfisumsókn skulu eftirfarandi gögn fylgja: Yfirlitsuppdráttur í mkv. 1:2.000 –
1678 1:10.000, afstöðumynd í mkv. 1:500, eða öðrum læsilegum mælikvarða, sem sýnir umrædda
1679 framkvæmd, ásamt öðrum gögnum sem lýsa henni á fullnægjandi hátt. Upplýsingar um
1680 veitur, aðkomuvegi, aðstæður á framkvæmdasvæðinu, svo sem hvort um svæði á
1681 náttúruminjaskrá eða hættusvæði sé að ræða, skulu fylgja gögnum eftir atvikum, svo og
1682 umsagnir opinberra aðila eftir því sem við á, svo sem Vegagerðarinnar, minjavarðar og
1683 heilbrigðiseftirlits. Við umfjöllun um minniháttar framkvæmdir, eins og viðbyggingar við
1684 eldri byggingar og breytingar á notkun eldri bygginga, nægja þau gögn sem krafist er vegna
1685 byggingar- og framkvæmdaleyfa.

1686 Upplýsingar um sérstök skilyrði sem sveitarstjórn setur framkvæmdinni skv. 13. og 14. gr.
1687 skipulagslaga þurfa að koma fram í gögnum.

1688 *5.11.2 Meðmæli með auglýsingu á tillögu að deiliskipulagi þar sem ekki liggur fyrir*
1689 *aðal- eða svæðisskipulag.*

1690 a. Málsmeðferð.

1691 Vinna skal lýsingu á skipulagsverkefnum skv. gr. 5.2.2 ásamt drögum að
1692 deiliskipulagstillögu. Þegar sveitarstjórn hefur samþykkt lýsinguna, skal hún ásamt drögum
1693 að tillögu send Skipulagsstofnun með ósk um meðmæli með auglýsingu deiliskipulagstillögu
1694 sem unnin mun verða í samræmi við lýsinguna. Samhliða skal lýsingin kynnt almenningi, sbr.
1695 gr. 5.2.4.

1696 Skipulagsstofnun leggur mat á lýsinguna og skipulagsdrögin og er heimilt að óska eftir frekari
1697 gögnum áður en hún tilkynnir sveitarstjórn niðurstöðu sína. Málsmeðferð skal að öðru leyti
1698 vera skv. 40. og 41. gr. skipulagslaga.

1699 b. Gögn

1700 Lýsing skv. gr. 5.2.2 og 5.2.3, ásamt drögum að skipulagstillögu og yfirlitsuppdraetti sem
1701 sýnir staðsetningu skipulagssvæðisins í sveitarfélaginu. Að fengnum meðmælum
1702 Skipulagsstofnunar skal unnið deiliskipulag skv. kröfum þessarar reglugerðar.

1703 *5.11.3 Meðmæli með auglýsingu á deiliskipulagsbreytingu þar sem ekki liggur fyrir*
1704 *aðal- eða svæðisskipulag.*

1705 Einungis þarf að sækja um meðmæli með breytingu á deiliskipulagi ef um er að ræða verulega
1706 stækkun á deiliskipulagssvæði sem fyrir er eða ef um grundvallarbreytingu á því er að ræða.

1707

1708

6. KAFLI. Landnotkunarflokkar.

1709

6.1 Almennt.

1710

Ákvæði um landnotkunarflokka eiga við um svæðis-, aðal- og deiliskipulag, þ.m.t.

1711

rammahluta aðalskipulags og hverfisskipulag. Óheimilt er að gefa út bygginga- eða

1712

framkvæmdaleyfi sem ekki samrýmast stefnu í skipulagi.

1713

Heimilt er að skilgreina landnotkun og takmarkanir á henni þrengra í deiliskipulagi en gert er

1714

í aðalskipulagi og t.d. kveða á um mismunandi notkun og starfsemi á einstökum lóðum,

1715

lóðarhlutum eða byggingarhlutum.

1716

Landnotkunarreiti skal auðkenna með bókstaf, sem tilgreindur er innan sviga hér fyrir neðan,

1717

síðan bandstriki og þar á eftir hlaupandi tölu fyrir landnotkunarreiti í hverjum flokki, t.d. M-2.

1718

Tilgreina skal stærð landnotkunarreita í greinargerð.

1719

6.2 Stefna um landnotkun.

1720

Stefna um landnotkun skal sýnd með einum landnotkunarflokki. Sé gert ráð fyrir landnotkun á

1721

sama reit sem fellur undir fleiri en einn landnotkunarflokk skal sá flokkur tiltekinn fyrir

1722

reitinn sem er ríkjandi en umfang annarrar landnotkunar tilgreint í skilmálum.

1723

6.2.1 Íbúðarbyggð (ÍB).

1724

Svæði fyrir íbúðarhúsnæði og nærþjónustu sem því tengist, auk minniháttar atvinnustarfsemi

1725

sem samrýmast búsetu eftir því sem nánar er kveðið á um í stefnu skipulagsins.

1726

6.2.2 Miðsvæði (M).

1727

Svæði fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi og stjórnsýslu sem þjónar heilu landsvæði,

1728

þéttbýlisstað eða fleiri en einu bæjarhverfi, svo sem verslanir, skrifstofur, þjónustustofnanir,

1729

hótel, veitinga- og gistihús, menningarstofnanir og önnur hreinleg atvinnustarfsemi sem talin

1730

er samræmast yfirbragði og eðli starfsemi miðsvæðis.

1731

6.2.3 Verslun og þjónusta (VP).

1732

Svæði þar sem gert er ráð fyrir verslun og þjónustu, þ.m.t. hótelum, gistiheimilum,

1733

gistiskálum, veitingahúsum og skemmtistöðum.

1734

6.2.4 Samfélagsþjónusta (S).

1735

Svæði fyrir stofnanir og fyrirtæki sem óháð eignaraðild veita almenna þjónustu við

1736

samfélagið, svo sem menntastofnanir, heilbrigðisstofnanir, menningarstofnanir, félagslegar

1737

stofnanir, trúarstofnanir og aðrar þjónustustofnanir ríkis, sveitarfélaga eða annarra aðila.

1738

6.2.5 Athafnasvæði (AT).

1739

Svæði fyrir atvinnustarfsemi þar sem lítil hætta er á mengun svo sem léttur iðnaður, hreinleg

1740

verkstæði, bílasölur og umboðs- og heildverslanir. Einnig atvinnustarfsemi sem þarfnast

1741

mikils rýmis, t.d. vinnusvæði utandyra á lóðum eða starfsemi sem hefur í för með sér

1742

þungaflutninga, svo sem vörugeymslur og matvælaiðnaður.

1743 *6.2.6 Iðnaðarsvæði (I).*

1744 Svæði fyrir umfangsmikla iðnaðarstarfsemi eða starfsemi sem er talin geta haft mengun í för
1745 með sér, svo sem verksmiðjur, virkjanir, tengivirki, veitustöðvar, skólpdælu- og
1746 hreinsistöðvar, endurvinnslustöðvar, brennslustöðvar, förgunarstöðvar, sorpurðunarsvæði,
1747 flokkunarmiðstöðvar og birgðastöðvar fyrir mengandi efni. Afmarka þarf iðnaðarsvæði fyrir
1748 virkjanir í orkunýtingarflokki og setja skipulagsákvæði til samræmis við verndar- og
1749 orkunýtingaráætlun.

1750 *6.2.7 Efnistöku- og efnislosunarsvæði (E).*

1751 Svæði þar sem ráðgert er að taka, vinna eða losa jarðefni. Efnistökusvæði eru svæði á landi, í
1752 sjó, ám eða vötnum þar sem fram fer eða fyrirhuguð er efnistaka eða efnisvinnsla, svo sem
1753 malarnám, sandnám, grjótnám, gjallnám eða vikurnám. Efnislosunarsvæði eru svæði á landi, í
1754 sjó eða vötnum þar sem fram fer eða fyrirhuguð er losun jarðefna, sem eru hrein og ómengduð,
1755 svo sem jarðefni sem til falla vegna byggingarframkvæmda.

1756 *6.2.8 Frístundabyggð (F).*

1757 Svæði fyrir frístundahús og nærþjónustu sem þeim tengist, þ.m.t. orlofshús og varanlega
1758 staðsett hjólhýsi. Föst búseta er óheimil í frístundabyggðum.

1759 *6.2.9 Afþreyingar- og ferðamannasvæði (AF).*

1760 Svæði fyrir afþreyingu fyrir gesti og móttöku ferðafólks, þ.m.t. þjónustumiðstöðvar á hálendi
1761 og verndarsvæðum, varanleg tjald- og hjólhýsasvæði og skemmtigarðar.

1762 *6.2.10 Íþróttasvæði (ÍÞ).*

1763 Svæði fyrir landfreka íþróttaaðstöðu aðra en þá sem þjónar tilteknu hverfi, svo sem skeiðvelli
1764 og hesthúsabyggð, akstursíþróttasvæði, golfvelli og stærri íþróttamiðstöðvar.

1765 *6.2.11 Kirkjugarðar (K).*

1766 Svæði fyrir kirkjugarða.

1767 *6.2.12 Opin svæði (OP).*

1768 Svæði fyrir útivist, aðallega í tengslum við þéttbýli, með aðstöðu sem almennri útivist
1769 tilheyrir, svo sem stígum og áningarstöðum, auk þjónustu sem veitt er á forsendum útivistar.

1770 *6.2.13 Vegir, götur og stígar (VG).*

1771 Vegir, götur og tengd mannvirki og helgunarsvæði þeirra, svo sem stofn- og tengibrautir í
1772 þéttbýli og stofn- og tengivegi utan þéttbýlis.

1773 *6.2.14 Flugvellir (FV).*

1774 Tiltekið svæði á láði eða legi, að meðtöldum byggingum og búnaði sem er ætlað til afnota við
1775 komu, brottför og hreyfingar loftfara á jörðu niðri.

1776 *6.2.15 Hafnir (H).*

1777 Svæði fyrir hafnir og hafnarmannvirki þar sem gert er ráð fyrir mannvirkjum og tækjum til
1778 móttöku skipa og báta, losunar og lestunar þeirra, geymslu vöru, móttöku og afgreiðslu
1779 þessarar vöru til áframhaldandi sjó- eða landflutninga, til móttöku og brottfarar farþega og
1780 smábátahafnir.

1781 *6.2.16 Grunnkerfi og helgunarsvæði (G).*

1782 Stofnhluti grunnkerfa, svo sem vatnsveitu, hitaveitu, rafveitu, fjarskipta, fráveitu og
1783 helgunarsvæði þeirra, þegar það á við.

1784 *6.2.17 Landbúnaðarsvæði (L).*

1785 Svæði fyrir landbúnað og mannvirki sem tengjast búrekstrinum, með áherslu á búfénað,
1786 matvæla- og fóðurframleiðslu.

1787 *6.2.18 Skógræktar- og landgræðslusvæði (SL).*

1788 Svæði fyrir skógrækt og landgræðslu, svo sem nytjaskógrækt, fjölnytjaskógrækt,
1789 landbótaskógrækt, skjólbelti, landgræðsluskógrækt, skipulagða landgræðslu og aðra
1790 uppgræðslu.

1791 *6.2.19 Óbyggð svæði (ÓB).*

1792 Svæði þar sem ekki er gert ráð fyrir búsetu né atvinnustarfsemi, svo sem hálendi, heiðar og
1793 afréttir, að mestu án mannvirkja annarra en þeirra sem þjóna útivist, afréttarnotum,
1794 öryggismálum og fjarskiptum.

1795 *6.2.20 Sérstök not haf- og vatnssvæða (SN).*

1796 Svæði innan netlaga á hafi og vatni þar sem sérstaklega þarf að gera ráð fyrir tilteknum
1797 notum, t.d. veiðum, fiskeldi eða siglingaleiðum.

1798 *6.2.21 Vatnsból (VB).*

1799 Svæði fyrir vatnsöflun, einkum brunnsvæði vatnsverndar.

1800 *6.2.22 Strandsvæði (ST).*

1801 Svæði innan netlaga og meðfram sjó, ám eða vötnum þar sem aðgengi almennings er tryggt
1802 og mannvirkjagerð er haldið í lágmarki.

1803 *6.2.23 Varnar- og öryggissvæði (VÖ).*

1804 Svæði innan sveitarfélags þar sem utanríkisráðherra fer með yfirstjórn skipulags- og
1805 mannvirkjamála, sbr. 8.gr. skipulagslaga.

1806 **6.3 Takmarkanir á landnotkun.**

1807 Skýlt er að tilgreina í aðalskipulagi svæði þar sem sérstakar aðstæður kalla á takmarkanir á
1808 landnotkun, mannvirkjagerð eða umgengni. Sjá kafla 4.3 um gerð aðalskipulags og kafla 5.3
1809 um gerð deiliskipulags hvað varðar viðfangsefni skipulags og takmarkanir á landnotkun.

1810 Setja skal almenna skilmála til að framfylgja stefnu um takmarkanir á landnotkun í hverjum
1811 flokki og sértæka skilmála eftir þörfum fyrir hvert svæði sem takmarkanir gilda um. Fleiri en
1812 ein takmörkun getur gilt á sama stað. Skilmálar skulu fela í sér nauðsynlegar takmarkanir til
1813 að bregðast við þeim sérstöku aðstæðum sem á svæðinu ríkja, svo sem um mannvirkjagerð,
1814 umgengni og landnotkun.

1815 *6.3.1 Náttúruvá (NV).*

1816 Svæði þar sem hætta er talin stafa af náttúruhamförum, svo sem snjóflóðum, skriðuföllum,
1817 sjávarflóðum, vatnsflóðum, jarðskjálftum, eldvirkni eða veðurfari (ofviðri).

1818 *6.3.2 Varúðarsvæði (VA).*

1819 Svæði þar sem heilsu eða öryggi kann að vera ógnað, svo sem vegna hávaða, mengunar,
1820 hættulegra efna og kjarr- og skógarelda

1821 *6.3.1 Hindranafletir flugvalla (HF).*

1822 Svæði í nágrenni flugvallarsvæðis og á áhrifasvæði flugvallar sem háð er takmörkunum á hæð
1823 mannvirkja og gróðurs vegna flugtaks og lendingu sem settar eru í skipulagsreglum flugvalla.

1824 *6.3.2 Friðlýst svæði (FS).*

1825 Svæði á landi og í sjó sem eru friðlýst eða njóta verndar samkvæmt lögum, þ.e. náttúruvætti
1826 (sérstæðar náttúrumyndanir), friðlönd, þjóðgarðar og fólkvangar.

1827 *6.3.3 Biðflokkur (BF)*

1828 Svæði sem skilgreind eru í biðflokki samkvæmt verndar- og orkunýtingaráætlun eða sem
1829 sveitarstjórn hefur ákveðið að fresta ákvörðun um sbr. lög um verndar- og
1830 orkunýtingaráætlun.

1831 *6.3.4 Önnur náttúruvernd (ÖN).*

1832 Svæði á náttúruminjasrá, þ.m.t. svæði í náttúruverndaráætlun, jarðmyndanir og vistkerfi sem
1833 njóta sérstakrar verndar samkvæmt lögum um náttúruvernd. Jafnframt svæði sem skilgreind
1834 eru í verndarflokki í verndar- og orkunýtingaráætlun.

1835 *6.3.5 Minjavernd (MV).*

1836 Svæði þar sem eru friðlýstar fornleifar, friðuð hús og þekktar minjar eldri en 100 ára sem
1837 ákveðið hefur verið að setja takmörkun á landnotkun um að höfðu samráði við
1838 Fornleifavernd ríkisins.

1839 *6.3.6 Vatnsvernd (VV).*

1840 Svæði sem njóta verndar í samræmi við vatnaáætlun eða ákvæði reglugerða er varða
1841 vatnsvernd og mengun vatns.

1842 *6.3.7 Hverfisvernd (HV).*

1843 Svæði þar sem sveitarstjórn hefur sett ákvæði um hverfisvernd til að vernda sérkenni eldri
1844 byggðar eða annarra menningarsögulegra minja, náttúruminjar, landslag eða gróður vegna
1845 sögulegs, náttúrulegs eða menningarlegs gildis, án þess að um friðun sé að ræða samkvæmt
1846 öðrum lögum.

1847

1848

7. KAFLI. Stafrænt skipulag.

1849

7.1 Notkun stafræns skipulags.

1850

Þeim, sem samkvæmt lögum annast gerð skipulagsáætlunar, er skylt að leggja tæmandi gögn

1851

um skipulagsáætlunina inn í skipulagsgagnagrunn áður en hún er staðfest. Skipulagsstofnun

1852

úthlutar hverri skipulagsáætlun einkvæmu skipulagsnúmeri.

1853

7.2 Leiðbeiningar um gagnahögun.

1854

Skipulagsstofnun, í samvinnu við Landmælingar Íslands, gefur út leiðbeiningar um högun

1855

stafrænna gagna. Við mótun leiðbeininganna og reglubundna endurskoðun skal haft samráð

1856

við helstu aðila sem þær snerta beint, eða fulltrúa þeirra, svo sem samtök sveitarfélaga og

1857

fagfélög.

1858

7.3 Skipulagsgagnagrunnur.

1859

Landmælingar Íslands, í samvinnu við Skipulagsstofnun, annast rekstur

1860

skipulagsgagnagrunns. Um skipulagsgagnagrunn gilda, eftir því sem við getur átt, almennar

1861

reglur um stafrænar landupplýsingar á vegum stjórnvalda.

1862

Skipulagsgagnagrunnur skal þannig gerður að þeir sem annast gerð skipulags geti með

1863

auðveldum, rafrænum hætti lagt inn í hann upplýsingar. Veita skal þeim sem þess þurfa,

1864

vegna lögbundinna verkefna, aðgang að fitjuþjónustu.

1865

Almenningi skal gert svo auðvelt sem kostur er að nýta sér skipulagsgagnagrunn til að afla sér

1866

ítarlegra upplýsinga um gildandi skipulag án endurgjalds, t.d. með leit og kortaþjónustu á vef.

1867

7.4 Tengsl stafræns skipulags og annarra landupplýsinga.

1868

Skipulagsstofnun getur krafist þess að skipulagsgögn skuli vera unnin í samræmi við tiltekinn

1869

landupplýsingagrunn eða aðrar landupplýsingar eftir atvikum, til þess að tryggja innbyrðis

1870

samræmi. Stofnunin getur ennfremur krafist lýsigagna sem varða túlkun skipulagsgagna, svo

1871

sem um nákvæmni, hnitakerfi o.þ.h.

1872

Ef skipulag er flutt yfir á stafrænt form eða fært til samræmis við leiðbeiningar er heimilt að

1873

aðlaga afmörkun þeim kortagrunni sem stafræna útgáfan byggist á en engar efnislegar

1874

breytingar má gera án þeirrar málsmeðferðar sem almennt er krafist. Ef ósamræmi er á milli

1875

slíkrar stafrænnar útgáfu og upphaflegs og undirritaðs skipulagsuppdráttar, gilda ákvæði

1876

undirritaða uppdráttarins.

1877

7.5 Rafræn staðfesting.

1878

Skipulagsstofnun getur staðfest skipulag með rafrænni undirskrift þeirra stafrænu gagna sem

1879

varða skipulagið og eru vistuð í skipulagsgagnagrunni, eða annarri jafngildri rafrænni aðferð

1880

sem stjórnslan hagnýtir á hverjum tíma.

1881

7.6 Gildistaka.

1882

Gildistöku ákvæða þessa kafla er frestað til 1. janúar 2013.

1883

8. KAFLI. Framsetning uppdráttar.

1884 8.1 Framsetning skipulagsuppdráttar.

1885 Skipulagsuppdráttur skal sýna staðbundin ákvæði þeirrar stefnu sem mótuð er á viðkomandi
1886 skipulagsstigi. Ef fleiri en einn skipulagsuppdráttur er notaður skal gerð skýr grein fyrir
1887 innbyrðis afstöðu og samhengi uppdráttanna. Bindandi ákvæði fyrir hvern stað á
1888 skipulagssvæðinu skulu aðeins sýnd á einum skipulagsuppdrætti. Velja skal mælikvarða sem
1889 sýnir ákvæði skipulagsins með viðeigandi nákvæmni.

1890 Tryggja skal að samræmi sé milli skipulagsuppdráttar og gagna í skipulagsgagnagrunni, sbr.
1891 gr.7.3.

1892 Nánar gildir eftirfarandi um skipulagsuppdrætti:

- 1893 a. leggja skal áherslu á að uppdrátturinn sé þannig úr garði gerður að ákvæði
1894 skipulagsins komi sem skýrast fram,
- 1895 b. nota skal blaðstærðir skv. ÍST 1,
- 1896 c. Táknskýringar eiga almennt að koma fram í neðra hægra horni. Aðskilja skal tákn
1897 þeirra atriða sem lýsa ákvæðum skipulagsins (t.d. landnotkunarflokkar) frá þeim sem
1898 lýsa almennum landupplýsingum (t.d. vatnafar),
- 1899 d. skipulagsuppdráttur skal almennt snúa norður-suður eins og venja er í kortagerð og
1900 sýna skal norðurpílu,
- 1901 e. tilgreina skal heiti skipulagsins og einkvæmt skipulagsnúmer sem Skipulagsstofnun
1902 úthlutar,
- 1903 f. tilgreina skal kortagrunn, viðmið (datum) og hnitakerfi. Setja skal merki fyrir
1904 hnitamöskva á jaðri uppdráttar ásamt hnitagildum,
- 1905 g. sýna skal staðhætti og örnefni í kortagrunni að því marki sem nauðsynlegt er til þess
1906 að skipulagsákvæði komi skýrt fram. Gæta skal þess að almennar landupplýsingar rýri
1907 ekki skýrleika skipulagsákvæða. Kortagrunnur sé sýndur nægilega langt út fyrir
1908 skipulagsmörk til að sýna nauðsynlegt samhengi,
- 1909 h. sýna skal mörk skipulagssvæðis, mörk þéttbýlis g stjórnsýslumörk með skýrum hætti,
- 1910 i. sýna skal kvarðastrik sem hæfir mælikvarða uppdráttarins,
- 1911 j. sýna skal auðkenni landnotkunarreita,
- 1912 k. sé nauðsynlegt að skipta uppdrætti á fleiri en eitt blað skal gerð grein fyrir röð og
1913 heildarfjölda þeirra blada sem mynda uppdráttinn í heild. Allir hlutar uppdráttarins
1914 eiga að hafa kvarðastrik og norðurpílu,
- 1915 l. tilgreina skal upplýsingar um málsmeðferð:
 - 1916 - nafn þess er setur fram skipulagstillöguna og þess sem unnið hefur tillöguna,
 - 1917 - heiti og dagsetning hvers áfanga í málsmeðferð, t.d. við kynningu, auglýsingu
1918 og samþykkt, með línu fyrir áritun,
 - 1919 - lokadagsetning frests sem veittur er til að færa fram athugasemdir,
 - 1920 - dagsetning gildistöku,
 - 1921 - dagsetning uppfærslu með áorðnum breytingum.
- 1922 m. árituð eintök til varðveislu skulu prentuð á haldgóðan pappír.

1923 Ef aðrir uppdrettir fylgja skipulaginu til skýringar, t.d. um tiltekin viðfangsefni, skal þess
 1924 gætt að þeir séu greinilega merktir „Skýringaruppdráttur”. Engar aðrar kröfur eru gerðar um
 1925 framsetningu þeirra.

1926 **8.2 Högun stafrænna gagna.**

1927 Við gildistöku ákvæða um stafrænt skipulag, sbr. 7. kafla, munu ítarleg ákvæði um högun
 1928 gagna verða sett. Fram að þeim tíma skal fylgja eftirfarandi reglum um högun stafrænna
 1929 gagna sem birt eru á skipulagsuppdráttum:

- 1930 a. staðtengdar upplýsingar skulu skráðar sem fitjur, sbr. ÍST 120, en þær eru ýmist punktar,
 1931 línur eða flákar. Með punktum skal skrá skipulagsákvæði sem hafa óverulegt eða
 1932 óstaðgreint umfang. Með línunum skal skrá skipulagsákvæði sem hafa óverulega eða
 1933 óstaðgreinda breidd. Með fláka skal skrá skipulagsákvæði sem hafa staðgreind mörk,
- 1934 b. tryggja skal grannfræðilega samfellu fitjanna, þegar það á við, þannig að hliðar og
 1935 hornpunktar falli saman og hvorki sé skörun né bil milli aðlægra fláka,
- 1936 c. hliðar og hornpunktar fláka falli saman við aðra afmörkun, t.d. skipulagsmörk,
 1937 þéttbýlismörk, stjórnsýslumörk eða landeignamörk eftir því sem við á,
- 1938 d. þar sem stefna um landnotkun er tilgreind skal það aðeins gert með einni fitju á hverjum
 1939 stað innan skipulagsmarka,
- 1940 e. sama fitja komi aðeins fyrir einu sinni,
- 1941 f. skrá skal auðkenni hverrar fitju sem eigind.

1942 **8.3 Tákn, línur og litir.**







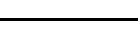









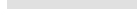

1943 Nota skal þá liti og tákn sem sýnd eru í töflum í gr. 8.3.1 til 8.3.3 um ákvæði aðalskipulags
 1944 og, þegar það á við, stefnu um landnotkun í svæðisskipulagi. Velja skal liti og tákn fyrir
 1945 kortagrunn, t.d. hæðarlínur og vatnafar, þannig að samhengi skipulagsákvæða við staðhætti
 1946 komi skýrt fram án þess að draga úr skýrleika skipulagsákvæða.

1947 Þar sem mælikvarði leyfir ekki annað er heimilt að staðgreina landnotkun með punkti og skal
 1948 þá nota hringlaga tákn sem fyllt er með lit landnotkunarflokksins. Sýna skal jaðar allra
 1949 landnotkunarreita með svartri línu.

1950 *8.3.1 Stefna um landnotkun.*

1951 Litur landnotkunarflokka er tilgreindur með RGB kóða í tugakerfi (0-255). Innan sviga er
 1952 sami kóði í sextándakerfi (hexadecimal).

Landnotkun	Tákn	Nánari skilgreining
Íbúðarbyggð (ÍB)		136-86-167 (#8856A7)
Miðsvæði (M)		255-217-47 (#FFD92F)
Verslun og þjónusta (VP)		255-255-51 (#FFFF33)
Samfélagsþjónusta (S)		241-105-19 (#F16913)
Athafnasvæði (AT)		153-153-153 (#999999)

Iðnaðarsvæði (I)		82-82-82 (#525252)
Efnistöku- og efnislosunarsvæði (E)		223-194-125 (#DFC27D)
Frístundabyggð (F)		202-178-214 (#CAB2D6)
Afþreyingar- og ferðamannasvæði (AF)		250-159-181 (#FA9FB5)
Íþróttasvæði (ÍÞ)		215-48-31 (#D7301F)
Kirkjugarðar (K)		49-163-84 (#31A354)
Opin svæði (OP)		116-196-118 (#74C476)
Vegir, götur og stígar (VG)		236-231-242 (#ECE7F2)
Flugvellir (FV)		141-211-199 (#8DD3C7)
Hafnir (H)		56-108-176 (#386CB0)
Grunnkerfi og helgunarsvæði (G)		236-231-242 (#ECE7F2)
Landbúnaðarsvæði (L)		161-217-155 (#A1D99B)
Skógræktar og landgræðslusvæði (SL)		153-216-201 (#99D8C9)
Óbyggð svæði (ÓB)		254-227-145 (#FEE391)
Sérstök not haf- og vatnssvæða (SN)		90-180-172 (#5AB4AC)
Vatnsból (VB)		49-130-189 (#3182BD)
Strandsvæði (ST)		188-189-220 (#BCBDDC)
Varnar- og öryggissvæði (VÖ)		224-224-224 (#E0E0E0)


1953





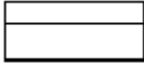
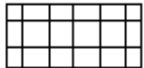
8.3.2 Takmarkanir á landnotkun.

1954

1955 Takmarkanir á landnotkun eru sýndar með strikum ofan á litafleti sem tákna stefnu um
1956 landnotkun.

1957 Nota skal þá liti og tákni sem sýnd eru í töflu xx. Þar sem takmörkun er staðgreind með punkti
1958 skal nota hringlaga tákni sem fyllt er með mynstri viðkomandi takmörkunar. Sýna skal jaðar
1959 allra svæða sem takmarkanir gilda um með svartri brotalínu.








Takmörkun	Tákni	Nánari skilgreining
Náttúruvá (NV)		Lóðrétt rauð (255-0-0) strik, breidd 0,35 mm, millibil 4,0 mm

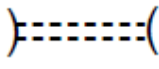



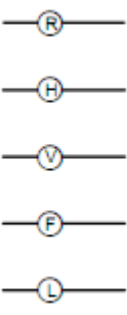
Varúðarsvæði (VA)		Lóðrétt svört strik, breidd 0,15 mm, millibil 4,0 mm
Friðlýst svæði (FS)		Svört strik, breidd 0,15 mm, millibil 3,0 mm, halli 45° frá suðvestri til norðausturs.
Önnur náttúruvernd (ÖN)		Svört strik, breidd 0,15 mm, millibil 4,0 mm, halli 45° frá suðvestri til norðausturs.
Mínjavernd (MV)		Svört strik, breidd 0,15 mm, millibil 4,0 mm, halli 45° frá norðvestri til suðausturs.
Biðflokkur (BF)	Vantar tákn	Lóðrétt svört strik, breidd 0,15 mm, millibil 3,0 mm,
Vatnsvernd (VV)		Lárétt svört strik, breidd 0,15 mm, millibil 4,0 mm. Styttra millibil þar sem sýna þarf hærra verndarstig, t.d. á grannsvæði.
Hverfisvernd (HV)		Lárétt og lóðrétt svört strik, breidd 0,15 mm, millibil 3 mm.

1960

1961

8.3.3 Önnur tákn

Merking	Tákn	Nánari skilgreining
Mörk landnotkunarreita		Svört lína, breidd 0,25 mm
Mörk svæða með takmarkaðri landnotkun		Svört brotalína, breidd 0,35 mm, strik 3 mm, bil 2 mm með punkti í miðju,
Skipulagsmörk		Svört brotalína, breidd 0,8 mm, strik 5 mm, bil 2 mm
Þéttbýlismörk		Rauð brotalína, breidd 0,8 mm, strik 4 mm, bil 2 mm
Stofnvegur / stofnbraut		Tvöföld svört lína, breidd hvorrar línu 0,4 mm, millibil 1 mm.
Tengivegur / tengibraut		Svört lína, breidd 0,35 mm
Aðrir vegir og götur		Svört lína, breidd 0,3 mm

Göng		
Mislæg gatnamót		Svartur hringur, 3 mm í þvermál.
Göngu- og/eða hjóltreiddaleið		Svört punktalína, breidd 0,4 mm, punktar með 1 mm millibili
Reiðleið		Svört brotalína, breidd 0,4 mm, strik 2 mm, bil 1 mm
Veitur		Heil svört lína, breidd 0,35 mm, með hringtákn á u.þ.b. 5 cm millibili, með bókstaf sem táknar veitukerfið: Rafmagn (R), hitaveita (H), neysluvatn (V), fráveita (F) og ljósleiðari (L)