

LEIÐBEININGABLAÐ 9

UM GERÐ OG FRAMSETNINGU DEILISKIPULAGS

Deiliskipulag nær til einstakra svæða eða reita innan sveitarfélags og er byggt á aðalskipulagi. Sveitarstjórn ber ábyrgð á og annast gerð þess, en það getur þó einnig verið unnið á vegum landeigenda eða framkvæmdaraðila og á kostnað þeirra.

Hlutverk deiliskipulags er að útfæra nánar stefnu og ákvæði aðalskipulags. Í því er m.a. kveðið á um lóðastærðir, byggingarreiti, byggingarmagn, húsagerðir, umferðarkerfi, útivistarsvæði og fjölda bílastæða.

Ákvæði skipulags- og byggingarlaga og skipulagsreglugerðar um deiliskipulag eiga jafnt við í þéttbýli og dreifbýli.

SKIPULAGS- OG BYGGINGARLÖG

„Sveitarstjórn ber ábyrgð á og annast gerð deiliskipulags. Landeiganda eða framkvæmdaraðila er þó heimilt að gera tillögu til sveitarstjórnar að deiliskipulagi eða breytingu á deiliskipulagi á sinn kostnað.“ (1. mgr. 23. gr.)

„Deiliskipulag skal gera á grundvelli aðalskipulags fyrir einstök svæði eða reiti þar sem framkvæmdir eru fyrirhugaðar. Sveitarstjórn getur þó auglýst tillögu að deiliskipulagi samhliða auglýsingu tillögu að samsvarandi breytingu á aðalskipulagi.“ (2. mgr. 23. gr.)

„Deiliskipulag skal setja fram í greinargerð og á uppdraetti. Í greinargerð deiliskipulags er forsendum skipulagsins lýst og einstök atriði þess skýrð, svo og skipulags- og byggingarskilmálar sem kveða nánar á um skipulagskvaðir og önnur atriði sem skylt er að hlíta samkvæmt skipulaginu. Í deiliskipulagi skal útfæra nánar ákvæði aðalskipulags um viðkomandi svæði.“ (4. mgr. 23. gr.)

„Þar sem ekki er fyrir hendi aðalskipulag er heimilt að gera deiliskipulag á grundvelli svæðisskipulags fyrir einstök svæði eða reiti þar sem framkvæmdir eru fyrirhugaðar, ef í svæðisskipulagi er mörkuð stefna um viðkomandi málaflokka.“ (3. tl. bráðabirgðaákvæða)

„Sveitarstjórn getur einnig án þess að fyrir liggi staðfest aðal- eða svæðisskipulag auglýst tillögu að deiliskipulagi að fengnum meðmælum Skipulagsstofnunar.“ (2. ml. 3. tl. bráðabirgðaákvæða)

Um kynningu, afgreiðslu og samþykkt deiliskipulags fer samkvæmt 25. gr. skipulags- og byggingarlaga og gr. 6.2.3 og 6.3.3 í skipulagsreglugerð. Sjá einnig leiðbeiningablað nr. 5 um samþykkt og staðfestingu skipulagsáætlana og leiðbeiningablað nr. 3 um breytingar á deiliskipulagi.

TILVIK

Deiliskipulag skal gert þar sem framkvæmdir eru fyrirhugaðar. Allar leyfisskyldar byggingarframkvæmdir¹ skulu vera í samræmi við staðfest aðalskipulag og samþykkt deiliskipulag. Framkvæmdaleyfi² er hinsvegar unnt að veita á grundvelli aðal- og/eða svæðisskipulags, enda sé gerð fullnægjandi grein fyrir framkvæmdinni þar og í gögnum með framkvæmdaleyfisumsókn. Þetta getur t.d. átt við um vegafamkvæmdir. Í öðrum tilvikum getur hinsvegar reynst nauðsynlegt að vinna deiliskipulag vegna framkvæmdaleyfisskyldra framkvæmda, s.s. vegna sorpurðunarstaða.

Deiliskipulag skal almennt unnið á grundvelli aðalskipulags. Deiliskipulag má þó vinna á grundvelli staðfests svæðisskipulags, þar sem aðalskipulag er ekki fyrir hendi, ef mörkuð er stefna í svæðisskipulaginu um þá málaflokka sem fyrirhugað er að gera grein fyrir í deiliskipulaginu. Ef hvorki aðal- né svæðisskipulag eru fyrir hendi er unnt að vinna tillögu að deiliskipulagi og auglýsa hana að fengnum meðmælum Skipulagsstofnunar³.

¹ Sjá leiðbeiningablað nr. 6 um byggingarleyfi.

² Sjá leiðbeiningablað nr. 7 um framkvæmdaleyfi

³ Sjá leiðbeiningablað nr. 1 um leyfi til framkvæmda án þess að fyrir liggi aðal-, svæðis- eða deiliskipulag.

ÁBYRGÐ Á GERÐ DEILISKIPULAGS

Sveitarstjórn ber ábyrgð á, annast og kostar gerð deiliskipulags. Tillaga að deiliskipulagi getur þó einnig verið unnin á vegum landeigenda eða framkvæmdaraðila og á kostnað þeirra. Sveitarstjórn ber þó ávallt kostnað af auglýsingu deiliskipulagstillögu og annarri málsmeðferð hennar.

SKIPULAGSSVÆÐI DEILISKIPULAGS

Deiliskipulag nær til einstakra svæða eða reita og skal jafnan ná til svæða sem mynda heildstæða einingu.

Í þéttbýli skal deiliskipulag að jafnaði ekki taka yfir minna svæði en götureit, eða ná til tiltekinna landnotkunarreita.

Í dreifbýli getur deiliskipulag tekið til tiltekinna landnotkunarreita, s.s. tiltekins svæðis fyrir frístundabyggð. Á landbúnaðarsvæðum skal deiliskipulag gert fyrir þau svæði þar sem fyrirhugaðar eru nýbyggingar, breytingar á byggingum og/eða niðurrif. Einnig getur deiliskipulag á landbúnaðarsvæðum náð yfir svæði þar sem aðrar framkvæmdir eru fyrirhugaðar, s.s. efnistaka eða reiðstígagerð, þar sem afmarka á svæði til skógræktar eða afmarka svæði til verndunar, s.s. votlendissvæði. Þannig getur deiliskipulag á landbúnaðarsvæðum náð til afmarkaðra hluta eða alls lands einnar jarðar eða fleiri. Ef þau svæði sem þörf er talin á að deiliskipuleggja í dreifbýli, t.d. innan sömu jarðar, eru ekki samfelld má ganga frá deiliskipulagi þeirra þannig að afstaða þeirra sé sýnd á yfirlitsupprætti.

FORSENDUR DEILISKIPULAGS

Við gerð deiliskipulags þarf að taka tillit til ýmissa forsendna fyrir skipulagsgerð á viðkomandi skipulagssvæði. Þær geta verið:

- ◆ **Aðstæður á skipulagssvæðinu** s.s. stærð og staðsetning skipulagssvæðisins, gróðurfar, landslag og veðurfar. Einnig landnotkun, ástand mannvirkja, byggð, samgöngur, íbúar, atvinnulíf og eignarhald á landi. Þá getur verið ástæða til að afla upplýsinga um hljóðvist og/eða loftgæði á skipulagssvæðinu.
- ◆ **Stefna aðalskipulags** eða svæðisskipulags ef við á, um viðkomandi svæði og þá málaflokka sem deiliskipulagið snertir. Hún getur varðað landnotkun, þéttleika byggðar (landnýtingu, nýtingarhlutfall), byggðamynstur og eftir atvikum aðra þætti s.s. hverfisvernd.
- ◆ **Aðrar fyrirbyggjandi áætlanir** um þróun og þarfir á svæðinu, s.s. Staðardagskrá 21 eða önnur fyrirbyggjandi stefnumörkun sem liggur fyrir af hálfu sveitarstjórnar.
- ◆ **Verndarákvæði** sem gilda á skipulagssvæðinu eða hluta þess, s.s. vegna friðlýsingar eða landslagsverndar samkvæmt lögum um náttúruvernd, vegna vatnsverndar, vegna fornminja sem njóta verndar samkvæmt þjóðminjalögum eða vegna húsa sem njóta verndar samkvæmt lögum um húsafriðun.
- ◆ **Aðrar takmarkanir á landnotkun** á skipulagssvæðinu, s.s. vegna náttúruvár, helgunarsvæða vega eða veitna eða nálægðar við atvinnurekstur sem krefst tiltekinna fjarlægðar frá íbúðarbyggð.
- ◆ **Úrskurðir um mat á umhverfisáhrifum framkvæmda** ef slíkt liggur fyrir á skipulagssvæðinu.
- ◆ **Niðurstöður bæja- og húsakönnunar** þegar unnið er deiliskipulag í þegar byggðu hverfi.
- ◆ **Niðurstöður fornleifaskráningar.**

STEFNUMÖRKUN DEILISKIPULAGS

Í deiliskipulagi skal útfæra nánar ákvæði aðalskipulags um viðkomandi svæði. Stefna deiliskipulags skal einnig taka mið af öðrum forsendum á svæðinu s.s. staðháttum, verndarákvæðum og kvöðum vegna t.d. helgunarsvæða samgöngumannvirkja eða hættusvæða.

Í deiliskipulagi skulu ákveðnar og útfærðar allar skipulagsforsendur sem liggja þurfa til grundvallar veitingu byggingarleyfa.

Skipulagsskilmálar lýsa bindandi stefnu deiliskipulags og þeim forsendum sem gilda fyrir veitingu byggingarleyfa og eftir atvikum framkvæmdaleyfa á viðkomandi svæði. Gæta þarf þess að orða stefnu deiliskipulags skýrt svo ekki fari á milli mála hvaða ákvæði eru ófrávikjanleg og hvað kann að vera sett fram til hliðsjónar, leiðbeiningar eða skýringar á hugsanlegri útfærslu deiliskipulagsins í framkvæmd.

Í deiliskipulagi þarf að marka stefnu um eftirtalin atriði:

- ◆ **Landnotkun.** Skilmálar um landnotkun í deiliskipulagi þurfa að vera í samræmi við ákvæði aðalskipulags, en í deiliskipulagi er unnt að skilgreina landnotkun þrengra en gert er í aðalskipulagi, fyrir einstakar lóðir eða lóðarluta, hæðir í húsum eða hluta bygginga.
- ◆ **Nýtingarhlutfall** fyrir skipulagssvæði deiliskipulagsins í heild, einstaka landnotkunarreiti eða götoreiti innan svæðisins eða fyrir einstakar lóðir innan þess. Skilmálar um nýtingarhlutfall í deiliskipulagi þurfa að vera í samræmi við ákvæði aðalskipulags um þéttleika byggðar. Þó er heimilt að auka nýtingarhlutfall í deiliskipulagi umfram það sem kveðið er á um í aðalskipulagi ef gert er ráð fyrir bílastæðum neðanjarðar. Nýtingarhlutfall sem ákveðið er í deiliskipulagi lýsir leyfilegu hámarksbyggingarmagni á viðkomandi svæði. Við útreikning á nýtingarhlutfalli skal miða við hlutfall milli flatarmáls lóðar eða reits og brúttóflatarmáls bygginga.
- ◆ **Byggðamynstur** s.s. stærðir lóða, húsagerðir og hæð húsa, staðsetningu byggingarreita á lóðum og aðgengi að lóðum, samgöngum og opnum svæðum.
- ◆ **Samgöngur og bílastæði** þ.e. hvernig aðkoma er að skipulagssvæðinu og innan þess og hvaða reglur gilda um bílastæði almennt og stæði fyrir fatlaða á svæðinu. Ef ekki eru sett sérstök ákvæði um bílastæðafjölda í deiliskipulagi gilda ákvæði um bílastæðafjölda sem fram koma í gr. 3.1.4 í skipulagsreglugerð. Huga þarf að **aðgengi** barna, fatlaðra og aldraðra s.s. aðgengi að lóðum og opnum svæðum og skipulag vega, stíga og bílastæða.

Einnig er í deiliskipulagi hægt að marka nánari stefnu um ofangreind atriði eða marka stefnu um önnur atriði sem varða uppbyggingu viðkomandi svæðis. Það geta t.d. verið:

- ◆ Nánari skilmálar um **byggðamynstur og yfirbragð** s.s. um þakform, mænishæð og/eða mænisstefnu húsa. Einnig efnisval, áferð og litaval.
- ◆ Skilmálar sem skilgreina **svigrúm til minni háttar viðbygginga** eða breytinga á þegar byggðum mannvirkjum á skipulagssvæðinu.
- ◆ Stefna um **stíga**, legu þeirra og efnisval og **annað sem lýtur að samgöngum** t.d. um reiðhjólástæði eða kvaðir um umferðarrétt.
- ◆ Skilmálar um **frágang lóða** s.s. um girðingar, stoðveggi, skjólveggi og gróður.
- ◆ Stefna um **landmótun** s.s. um hljóðmanir.
- ◆ Skilmálar um **hverfisvernd** t.d. um vernd tiltekinna bygginga eða húsabyrpinga, búsetulandslags, trjágróðurs, skógarsvæða eða votlendis.

Gæta þarf að því að unnt sé að framfylgja kröfum sem gerðar eru um **hljóðvist** innan dyra og utan.

Huga þarf að **aðgengi** barna, fatlaðra og aldraðra s.s. varðandi aðgengi að lóðum og opnum svæðum og skipulag vega, stíga og bílastæða.

STEFNUMÖRKUN DEILISKIPULAGS EFTIR MÁLAFLOKKUM

Í 4. kafla skipulagsreglugerðar eru landnotkunarflokkar skilgreindir og fjallað um hvernig beri að taka á þeim í aðal-, svæðis- og deiliskipulagi. Þar segir m.a. eftirfarandi um deiliskipulag eftir landnotkunarflokkum:

Íbúðarsvæði

Í deiliskipulagi íbúðarsvæða skal gera grein fyrir fjölda íbúða, húsagerð og notkun einstakra bygginga og byggingarhluta sem ekki eru ætluð til íbúðar. Einnig skal þar gera grein fyrir trjágróðri, leiksvæðum, bílastæðum og öðru sem þurfa þykir. Þar sem ástæða þykir til og aðstæður leyfa skal í tengslum við íbúðarsvæði gera ráð fyrir sérstökum bílastæðum fyrir stóra bíla, s.s. vöru- og hópferðabíla. Atvinnustarfsemi í íbúðarhverfi skal valinn staður þannig að hún valdi hvorki hættu né óþægindum í íbúðarbyggð vegna umferðar eða annars ónæðis.

Við deiliskipulagningu íbúðarsvæða skal þess jafnan gætt að í íbúðum og á lóðum íbúðarhúsa sé sem best hægt að njóta sólar, útsýnis, skjóls og friðsældar. Skipulagningu íbúðarsvæða skal jafnan hagað þannig að sem minnst umferð verði um húsagötur og að gönguleiðir barna að leiksvæðum, leikskólum og skólum séu öruggar. Íbúðarhúsum skal valinn staður með tilliti til þess að íbúar eigi greiðan og öruggan aðgang að lóðum þeirra.

Svæði fyrir þjónustustofnanir

Í deiliskipulagi skal gera grein fyrir byggingarmagni og nánar skilgreindri landnotkun á einstökum lóðum og reitum og einstökum byggingarhlutum eftir því sem ástæða þykir til. Gera skal grein fyrir nýtingu útisvæða, s.s. torga og almenningsgarða, trjágróðri, leiksvæðum, bílastæðum og öðru sem þurfa þykir. Einnig skal gera grein fyrir aðkomu að svæðunum og eftir atvikum tengslum þeirra við íbúðarbyggð, opin svæði og verslunar- og þjónustusvæði.

Miðsvæði

Í deiliskipulagi skal gera grein fyrir byggingarmagni og nánar skilgreindri landnotkun á einstökum lóðum og reitum og einstökum byggingarhlutum, eftir því sem ástæða þykir til. Einnig skal þar gera grein fyrir nýtingu útisvæða, s.s. torga og almenningsgarða, trjágróðri, leiksvæðum, bílastæðum og öðru sem þurfa þykir. Þegar gert er ráð fyrir íbúðum í deiliskipulagi miðsvæða skal gera grein fyrir hvernig íbúum verður tryggður aðgangur að útivistar- og leiksvæðum og bílastæðum og hvernig ákvæðum mengunarvarnareglugerðar um hljóðvist verði fullnægt.

Verslunar- og þjónustusvæði

Í deiliskipulagi skal gera grein fyrir byggingarmagni og nánar skilgreindri landnotkun á einstökum lóðum og reitum og einstökum byggingarhlutum eftir því sem ástæða þykir til. Einnig skal þar gera grein fyrir nýtingu útisvæða, s.s. torga og almenningsgarða, trjágróðri, leiksvæðum, bílastæðum og öðru sem þurfa þykir. Þegar gert er ráð fyrir íbúðum í deiliskipulagi verslunar- og þjónustusvæða skal gerð grein fyrir hvernig íbúum verður tryggður aðgangur að útivistar- og leiksvæðum, bílastæðum og hvernig ákvæðum mengunarvarnareglugerðar um hljóðvist verði fullnægt.

Athafnasvæði

Í deiliskipulagi skal gera grein fyrir byggingarmagni og nánar skilgreindri landnotkun á einstökum lóðum og reitum og einstökum byggingarhlutum. Ennfremur skal þar gera grein fyrir nýtingu útisvæða, bílastæðum og öðru sem þurfa þykir.

Iðnaðarsvæði

Í deiliskipulagi skal gera grein fyrir byggingarmagni og nánar skilgreindri landnotkun á einstökum lóðum, bílastæðum og öðru sem þurfa þykir. Í deiliskipulagi skal frekari grein gerð fyrir hugsanlegum áhrifum starfsemi á iðnaðarsvæðum á aðra landnotkun, s.s. vegna mengunar.

Hafnarsvæði

Í deiliskipulagi skal gera grein fyrir byggingarmagni á einstökum lóðum, bílastæðum og öðru sem þurfa þykir.

Efnistökusvæði

Í deiliskipulagi skal gera grein fyrir þeirri efnistöku sem fram hefur farið og/eða er fyrirhuguð á svæðinu og öðru sem þurfa þykir, s.s. landslagi, efnismagni og vinnslutíma, landmótun og frágangi svæðis að lokinni vinnslu og fyrirhuguðum eða mögulegum síðari notum svæðisins.

Sorpförgunarsvæði

Í deiliskipulagi skal gera grein fyrir þeirri sorpförgun sem fram hefur farið og/eða er fyrirhuguð á svæðinu og öðru sem þurfa þykir, s.s. landslagi, efnismagni og vinnslutíma, landmótun og frágangi svæðis að notkun lokinni og fyrirhuguðum eða mögulegum síðari notum svæðisins.

Svæði fyrir frístundabyggð

Í deiliskipulagi svæða fyrir frístundabyggð skal gera grein fyrir þéttleika byggðar, fjölda og stærð lóða og aðkomu að þeim. Byggingarreitir skulu ekki staðsettir nær lóðarmörkum en 10 m. Kveða skal á um stærð og gerð húsa, efnisnotkun og litaval, gróður og girðingar, bílastæði og sameiginleg svæði, s.s. leiksvæði og móttökustaði fyrir sorp. Gera skal grein fyrir veitum, s.s. vatnsveitu og frárennsli.

STEFNUMÖRKUN DEILISKIPULAGS EFTIR MÁLAFLOKKUM frh.

Í deiliskipulagi svæða fyrir frístundabyggð skal þess gætt að byggð falli sem best að umhverfinu, gefi kost á fjölbreyttri útveru og hindri ekki aðgang að vötnum og strandsvæðum eða öðrum svæðum sem sérstök eru vegna náttúruafars og umhverfis, sbr. ákvæði laga um náttúruvernd.

Opin svæði til sérstakra nota

Í deiliskipulagi skal gera grein fyrir mannvirkjagerð, efnisnotkun og litavali, gróðri og girðingum, bílastæðum og frárennsli o.fl.

Landbúnaðarsvæði

Í deiliskipulagi landbúnaðarsvæða skal gera grein fyrir byggingarreitum fyrir íbúðar og atvinnuhúsnæði, vatnsveitu, fráveitu, byggingarmagni, aðkomu og öðru hliðstæðu.

Áburðargeymslur og gripahús, þar með talin loðdýrabú, alifuglabú, og svínabú mega aldrei standa nær vatnsbóli en 100 metra og ætíð svo að land halli frá vatnsbóli og ekki sé hætt á mengun grunnvatns, sbr. ákvæði reglugerðar um neysluvatn.

Vötn, ár og sjór

Almennt er ekki gert ráð fyrir deiliskipulagningu þessara svæða en í deiliskipulagi aðliggjandi svæða utan þéttbýlis skal þess gætt að ekki sé byggt nær vötnum, ám eða sjó en 50 m og að ekki verði hindruð leið fótgangandi meðfram þeim.

Samgöngur

Við deiliskipulag svæða í þéttbýli skal gera grein fyrir gatnakerfi sem fyrir er og fyrirhugað. Gera skal grein fyrir flokkun gatnakerfis í stofnbrautir, tengibrautir, safnbrautir, húsagötur, vistgötur og göngugötur, eftir því sem við á. Einnig skal þar gera grein fyrir fyrirkomulagi göngu-, hjóleiða- og reiðstíga og biðstöðvum almenningsvagna, eftir því sem við á.

Við deiliskipulag svæða utan þéttbýlis skal þess gætt að ekki sé byggt nær stofn- og tengivegum en 100 m og ekki nær öðrum þjóðvegum og almennum vegum en 50 m. Unnt er að víkja frá þessum ákvæðum vegna verslunar- og þjónustubygginga við vegi. Við deiliskipulag svæða utan þéttbýlis skal gera grein fyrir vegflokkum og fyrirkomulagi stíga.

Á öllum skipulagsstigum skal gera grein fyrir helgunarsvæðum vega og flugbrauta í skipulagsgreinargerðum. Þau skulu ennfremur sýnd á skipulagsuppráttum, eftir því sem mælikvarði uppráttu gefur tilefni til.

Veitur

Í deiliskipulagi skal gera grein fyrir takmörkunum og kvöðum sem stofn- og dreifikerfi veitna hafa í för með sér, eftir því sem við á.

Á öllum skipulagsstigum skal gera grein fyrir helgunarsvæðum veitna í skipulagsgreinargerðum. Þau skulu ennfremur sýnd á deiliskipulagsuppráttum.

Svæði undir náttúruvá

Í deiliskipulagi skal gera grein fyrir varnavirkjum þar sem þau eru fyrir eða fyrirhuguð og sérstökum skilyrðum um styrkingar og útfærslu mannvirkja.

Við deiliskipulagsgerð á svæðum undir náttúruvá skal þess gætt að staðsetja ekki byggingarreiði á svæðum þar sem vitað er að tjón hafi orðið af völdum snjóflóða eða þar sem líklegt má telja að snjóflóð geti fallið. Sama gildir um staði þar sem vitað er um að tjón hafi orðið af völdum skriðufalla, grjóthruns, flóða eða af völdum annarra náttúruhamfara. Sé um sprungusvæði eða hverasvæði að ræða, skal þess vandlega gætt að byggingarreitir séu ekki ofan á sprungum eða nálægt hverum.

Náttúruverndarsvæði

Þar sem mannvirkjagerð er fyrirhuguð á náttúruverndarsvæðum skal gera grein fyrir henni í deiliskipulagi.

Þjóðminjaverndarsvæði

Skylt er að fram fari fornleifaskráning áður en gengið er frá skipulagi, sbr. gr. 3.2. Fornleifaskráning skal taka mið af þeirri nákvæmni sem skipulag er unnið með og frekari skráning eftir atvikum fara fram í tengslum við gerð deiliskipulags þar sem mannvirkjagerð er fyrirhuguð.

Verndarsvæði vegna grunnvatns- og strandmengunar og mengunar í ám og vötnum

Þar sem mannvirkjagerð er fyrirhuguð, á eða nærri verndarsvæðum, ber að taka fullt tillit til verndunarákvæða.

Hverfisverndarsvæði

Gera skal grein fyrir hvaða þættir í umhverfi viðkomandi svæðis skulu njóta forgangs og tiltekinna verndunar og hvaða réttindi, skyldur og kvaðir eru samfara hverfisvernd fyrir stjórnvöld og borgara varðandi landnotkun og framkvæmdir.

Gera skal grein fyrir hvaða landnotkun er fyrirhuguð á hverfisverndarsvæðum og hvernig hún fellur að reglum sem gilda á hverju svæði fyrir sig. Öll svæði sem staðfest hverfisvernd gildir um samkvæmt aðalskipulagi skulu deiliskipulögð ef framkvæmdir eru fyrirhugaðar. Í deiliskipulagi er landnotkun, mannvirkjagerð og umgengni nánar útfærð í samræmi við reglur settar í svæðis- og aðalskipulagi. Þegar unnið er deiliskipulag í þegar byggðu hverfi skal samhliða gerð bæja- og húsakönnun sem skal höfð til hliðsjónar.

FRAMSETNING DEILSKIPULAGS

Deiliskipulag skal sett fram annarsvegar í skipulagsgreinargerð og hinsvegar á skipulagsuppdrætti.

Ýmislegt þarf að hafa í huga varðandi framsetningu deiliskipulags, s.s.:

- ◆ **Titill deiliskipulags.** Í titli deiliskipulags þarf að koma fram að um deiliskipulag er að ræða, auk heitis skipulagssvæðis og sveitarfélags. Ef skipulagsgreinargerð er sett fram í sérhefti þarf að gæta þess að titill greinargerðar og uppdráttar sé sá sami.
- ◆ **Tillaga eða endanleg áætlun.** Í skipulagstillögu sem er á vinnslustigi eða til kynningar þarf að koma fram í titli eða með áberandi hætti að um tillögu er að ræða, en ekki endanlegt deiliskipulag sem tekið hefur gildi sem skipulagsáætlun. Að sama skapi þarf „tillaga“ að hafa verið tekið út af gögnum þegar þau liggja fyrir samþykkt sem deiliskipulagsáætlun.
- ◆ **Samband greinargerðar og uppdráttar.** Ef greinargerð deiliskipulags er sett fram í sérhefti, aðskilin frá skipulagsuppdrættinum, þarf að vísa skýrt á milli skipulagsgreinargerðar og skipulagsuppdráttar.
- ◆ **Skipulagsgerð.** Í deiliskipulagi þarf að koma fram hver sinni skipulagsráðgjöf við gerð þess, þ.e. hvort það var unnið á skipulagsdeild viðkomandi sveitarfélags eða af sjálfstætt starfandi ráðgjafa og þá hverjum.
- ◆ **Samþykkt.** Deiliskipulag er samþykkt af sveitarstjórn og undirritað fyrir hönd sveitarstjórnar af sveitarstjóra eða öðrum starfsmanni sveitarstjórnar sem hefur umboð til þess⁴. Það á bæði við greinargerð og uppdrátt ef greinargerðin er sett fram í sérhefti.
- ◆ **Fyrirvari um niðurstöður mats á umhverfisáhrifum.** Ef við á, þarf að koma fram fyrirvari við samþykkt sveitarstjórnar vegna framkvæmda sem háðar eru lögum um mat á umhverfisáhrifum.⁴

Skipulagsgreinargerð:

Skipulagsgreinargerð skal sett fram á kortblaði skipulagsuppdráttar eða í sérhefti sem skal vera í stærð A4. Í henni skal koma fram:

- ◆ **Lýsing á skipulagssvæðinu og helstu forsendum deiliskipulagsins.**
- ◆ **Stefnumörkun deiliskipulagsins.** Gera skal grein fyrir þeim skipulagsskilmálum sem gilda á svæðinu í heild og fyrir einstaka hluta þess.
- ◆ **Upplýsingar um málsmeðferð og afgreiðslu.** Koma þarf fram hvenær deiliskipulagstillagan var afgreidd af sveitarstjórn, hvenær og hvernig hún var kynnt og hvort eða hvernig henni hefur verið breytt við endanlega afgreiðslu deiliskipulagsins.
- ◆ **Umhverfismat skipulagstillögunnar og matsskyldar framkvæmdir.** Eftir því sem tilefni er til skal gera grein fyrir hvaða umhverfisáhrif fyrirhuguð landnotkun, samkvæmt deiliskipulagstillögunni, muni hafa. Einnig hvort fyrirsjáanlegar séu framkvæmdir samkvæmt deiliskipulagstillögunni sem eru matsskyldar eða háðar ákvörðun um matsskyldu samkvæmt lögum um mat á umhverfisáhrifum. Ef úrskurðir um mat á umhverfisáhrifum framkvæmda liggja fyrir þarf að gera grein fyrir þeim.

Skipulagsuppdráttur:

Skipulagsuppdráttur skal almennt vera af stærð samkvæmt ÍST 1 og vera í mælikvarða 1:2.000-1:500. Við deiliskipulag svæða utan þéttbýlis er unnt að hafa skipulagsuppdrátt í minni mælikvarða, allt að 1:5.000, en þá þarf engu að síður að gera grein fyrir þeim hlutum skipulagssvæðisins þar sem byggingarframkvæmdir eru fyrirhugaðar í mælikvarða 1:2.000-1:500.

Grunnkort skipulagsuppdráttar skal sýna landslagseinkenni með hæðarlínum eða hæðapunktum; jarða-, lóða- og stjórnsýslumörk, vötn, ár og strandlínu; og öll mannvirki sem eru til staðar og mælikvarði leyfir að sýna s.s. byggingar, vegi og raflínur. Uppruni grunnkorts og mælikvarði skulu koma fram. Einnig skulu vera hnitakrossar og N-píla.

⁴ Sjá leiðbeiningablað nr. 5 um samþykkt og staðfestingu skipulagsáætlana.

FRAMSETNING DEILSKIPULAGS frh.

Skipulagsuppdráttur frh.

Engar reglur eru um tákni og merkingar á deiliskipulagsuppdráttum, utan að í viðauka skipulagsreglugerðar eru fyrir mæli um tákni fyrir mörk skipulagssvæðis, sveitarfélagamörk og jarðamörk/lóðamörk. Önnur tákni og merkingar sem mælt er fyrir um í viðauka skipulagsreglugerðar eiga fremur við um aðal- og svæðisskipulag. Varðandi tákni og merkingar á deiliskipulagsuppdráttum þarf að hafa í huga að þau séu skýrt fram sett og að öll tákni og merkingar sem notuð eru séu útskýrð í skýringardálki á uppdrættinum.

Á skipulagsuppdrætti þarf að auðkenna þá **stefnu** sem lýst er í greinargerð deiliskipulagsins. Þannig skulu auðkenndir á skipulagsuppdrætti þeir skipulagsskilmálar sem unnt er að sýna á uppdrætti, s.s.:

- ◆ Landnotkun.
- ◆ Umferðarsvæði.
- ◆ Lóðamörk og lóðastærðir.
- ◆ Byggingarreitir fyrir allar áformaðar byggingar og stærð byggingarreita.
- ◆ Hámarkshæð bygginga og byggingarmagn á byggingarreit í m², m³ og/eða hæðafjölda.
- ◆ Hæðarlega byggingarreita og lóðarmarka.
- ◆ Bílastæði, fjöldi, tegundir og fyrirkomulag.

Á deiliskipulagsuppdrætti skal einnig auðkenna kvaðir s.s. um lagnaleiðir og helgunarsvæði lagna, vega og flugvalla, um takmarkanir á landnotkun vegna náttúruvár eða vegna umferðarréttar.

Á deiliskipulagsuppdrætti skal auk þess sýna mörk skipulagssvæðisins. Ef götuheiti og lóðanúmer liggja fyrir þurfa þau að koma fram á deiliskipulagsuppdrætti. Á uppdrætti þarf einnig að koma fram hvar viðkomandi reitur er á aðalskipulagsuppdrætti.

Skýringaruppdrættir:

Á skýringaruppdráttum er unnt að sýna dæmi um útfærslu deiliskipulagsins með sneiðmyndum, fjarvíddarmyndum eða með öðrum hætti eftir því sem ástæða þykir til. Skýringaruppdrættir eru ekki bindandi um framkvæmd deiliskipulagsins og þarf það að vera skýrt í framsetningu þeirra.

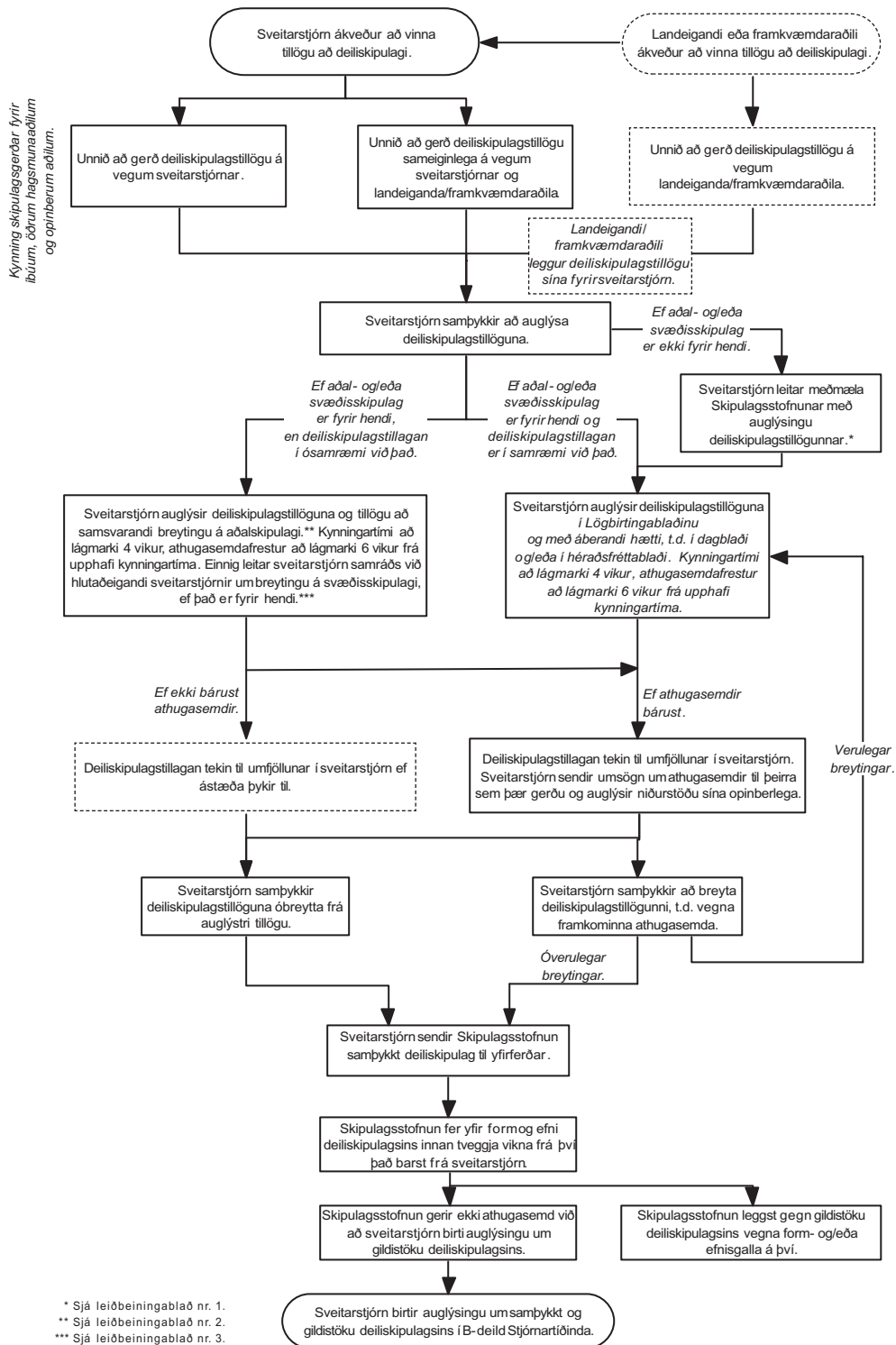
KYNNING OG SAMRÁÐ VIÐ GERÐ DEILISKIPULAGS

Leitast skal við að marka stefnu og áherslur í deiliskipulagi í sem mestri samvinnu við **íbúa og aðra hagsmunaaðila** og kynna áform um skipulagsgerð með áberandi hætti, s.s. með auglýsingum, dreifibréfum eða fundum.

Auk íbúa og annarra hagsmunaaðila þarf að leita upplýsinga og afstöðu ýmissa **opinberra aðila**. Þeir geta m.a. verið:

- ◆ **Flugmálastjórn** (upplýsingar um og afstaða til skipulags sem varðar flugvelli).
- ◆ **Fornleifavernd ríkisins** (upplýsingar um fornleifar og afstaða til röskunar fornleifa).
- ◆ **Heilbrigðisnefnd/-eftirlit** á viðkomandi svæði, **Hollustuvernd ríkisins** (upplýsingar um og afstaða til skipulags hvað varðar hljóðvist, loftgæði, vatnsvernd og mengun).
- ◆ **Húsafriðunarnefnd** (upplýsingar um og afstaða til skipulags varðandi friðuð hús).
- ◆ **Landbúnaðarráðuneytið** (heimild til að leysa land úr landbúnaðarnotum).
- ◆ **Náttúrufræðistofnun Íslands** (upplýsingar um náttúrufar og tegundir á válista).
- ◆ **Náttúruvernd ríkisins** (upplýsingar um friðlýst svæði, svæði á náttúruminjaskrá og svæði sem njóta landslagsverndar, afstaða til skipulags á slíkum svæðum og eftir atvikum heimild til framkvæmda).
- ◆ **Siglingastofnun** (upplýsingar um hafnir og flóðavarnir og upplýsingar um og afstaða til skipulags á lágsvæðum þar sem hætta er á flóðum).
- ◆ **Veðurstofa Íslands** (upplýsingar um veðurfar og gerð hættumats þar sem hætta er á ofanflóðum).
- ◆ **Vegagerðin** (upplýsingar um vegi og áætlanir um vegagerð og heimild til framkvæmda nærri þjóðvegum).

FERLI DEILISKIPULAGS



SKIPULAGSSTOFNUN

Laugavegi 166 ♦ 150 Reykjavík

sími 595 4100 ♦ bréfasími 595 4165

netfang: skipulag@skipulag.is ♦ veffang: www.skipulag.is