

# SKIPULAGSREGLUGERÐ

## 1. KAFLI

### Almenn ákvæði.

#### 1.1. gr.

##### 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. gr.

##### Gildissvið.

Reglugerð þessi gildir um gerð skipulagsáætlana, meðferð og framsetningu þeirra ásamt grenndarkynningu og veitingu meðmæla með framkvæmda- og byggingarleyfum þar sem skipulag liggur ekki fyrir.

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. gr.

##### 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, byggðarþróun, 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, skerðingar 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.

*Almenningsrými:* Rými eða svæði sem er opið og aðgengilegt almenningi án endurgjalds, svo sem göturými, torg, almenningsgarðar, leiksvæði og þess háttar.

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

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

*Byggðamynstur:* Lögun og yfirbragð byggðar þar með talið fyrirkomulag byggðar og landnotkunar, svo sem hæð og þéttleiki, tegund landnotkunar, gatnakerfi, gerð og uppröðun bygginga.

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

*Byggðarþróun:* Framvinda atvinnulífs, búsetu og þjónustu.

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

*Dreifbýli:* Svæði á láglandi utan svæða sem skilgreind eru sem þéttbýli í aðalskipulagi.

*Dvalarsvæði á lóð:* Leiksvæði og önnur svæði á lóðum íbúðarhúsa, þjónustustofnana og fyrirtækja sem sérstaklega eru hugsuð til að njóta útiveru.

*Fitja:* Staðtengdur hlutur sem skráður er á kort eða í gagnasafn.

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

*Frístundabyggð:* Svæði þar sem tvö eða fleiri frístundahús standa í þyrpingu eða nýta sameiginlega tengingu við veg eða veitur. Frístundabyggð er ekki ætluð til fastrar búsetu.

*Grunnerfi:* Samgöngur og veitur, svo sem vatnsveita, hitaveita, rafveita, fjarskipti og fráveita.

*Húsakönnun:* Upplýsingar um byggð sem fyrir er og mat á varðveislugildi svipmóts byggðar og einstakra bygginga, þar sem m.a. er skoðað byggingar- og menningarsögulegt samhengi.

*Hverfisskipulag:* Tegund deiliskipulags fyrir þegar byggð hverfi þar sem vikið er frá kröfum sem gerðar eru um framsetningu deiliskipulags fyrir nýja byggð.

*Hverfisvernd:* Ákvæði í svæðis-, aðal- eða deiliskipulagi um vernd á sérkennum eldri byggðar, annarra menningarsögulegra minja eða náttúruminja.

*Kyrrlátt svæði:* Svæði sem er ætlað til útivistar og afmarkað er í skipulagi, sbr. 3. mgr. 9. gr. reglugerðar um kortlagningu hávaða og aðgerðaáætlanir, nr. 1000/2005.

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

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

*Landslag:* Landslag merkir svæði sem hefur ásýnd og einkenni vegna náttúrulegra og/eða manngerðra þátta og samspils þar á milli. Landslag tekur þannig til daglegs umhverfis, umhverfis með verndargildi og umhverfis sem hefur verið raskað. Undir landslag fellur m.a. þéttbýli, dreifbýli, ósnortin víðerni, ár, vötn og hafsvæði.

*Landsskipulagsstefna:* Samræmd stefna ríkisins um skipulagsmál til tólf ára sem ráðherra lætur vinna og leggur fyrir Alþingi.

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

*Nýtingarhlutfall:* Hlutfall milli brúttóflatarmáls bygginga á lóð eða reit og flatarmáls lóðar eða reits. Um skilgreiningu brúttóflatarmáls fer samkvæmt íslenskum staðli ÍST50.

*Mæliblöð og hæðarblöð:* Hönnunargögn sem unnin eru í kjölfar deiliskipulags og lýsa með nákvæmum hætti stærðum lóða, hæðarkótum lands og bygginga, staðsetningu lagna, kvöðum og öðru er þurfa þykir. Einnig nefnd lóðablöð.

*Rammahluti aðalskipulags:* Sá hluti aðalskipulags þar sem útfærð eru ákveðin afmörkuð svæði sveitarfélagsins með það að markmiði að ákvarða nánar landnotkun, svo sem um meginþætti þjónustukerfa og að afmarka byggingarsvæði eða áfanga deiliskipulagsáætlana.

*Sjálfbær þróun:* Þróun sem mætir þörfum samtímans án þess að draga úr möguleikum kynslóða til að mæta þörfum sínum. Í þessu felst að sókn eftir efnahagslegum gæðum verður að haldast í hendur við vernd umhverfisins og grunnæða jarðar.

*Skipulagsákvæði:* Fyrirmæli eða boð sem fullnægja ber við framfylgd svæðis- eða aðalskipulags, svo og við gerð deiliskipulags eða við útgáfu leyfa til framkvæmda.

*Skipulagsáætlun:* Áætlun um markmið og ákvarðanir viðkomandi stjórnvalda um framtíðar-notkun lands. Þar er gerð grein fyrir því að hvers konar framkvæmdum er stefnt og hvernig þær falla að landnotkun á tilteknu svæði. Forsendum ákvarðana er einnig lýst. Skipulagsáætlanir sveitarfélaga skiptast í þrjá flokka, svæðisskipulag, aðalskipulag og deiliskipulag. Skipulagsáætlun er sett fram í skipulagsgreinargerð og á skipulagsuppdætti þar sem það á við.

*Skipulagsgagnagrunnur:* Gagnagrunnur á vegum stjórnvalda sem hýsir gögn um stafrænt skipulag.

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

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

*Stafrænt skipulag:* Skipulag á stafrænu formi þar sem öll staðbundin ákvæði eru sett fram sem fitjur með margvíslegar eigindir, þar sem efnisatriði ákvæðanna koma fram.

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

*Umhverfi:* Samheiti fyrir samfélag, heilbrigði manna, dýr, plöntur, líffræðilega fjölbreytni, jarðveg, jarðmyndanir, vatn, loft, veðurfar, eignir, menningararfleifð, þ.m.t. byggingarsögulegar og fornleifafræðilegar minjar og landslag og samspil þessara þátta.

*Umsagnaraðilar:* Opinberar stofnanir og stjórnvöld sem sinna lögbundnum verkefnum á sviði skipulagsmála og leyfisveitingum þeim tengdum.

*Pauleldi:* Framleiðslukerfi þar sem dýr eru ræktuð innandyra og fóðruð á tilbúnu fóðri og þar sem þörf er á tíðri lyfjagjöf til að hafa stjórn á sjúkdómum sem eru stöðug ógn við þessar aðstæður.

*Þéttbýli:* Svæði sem afmörkuð eru sem þéttbýli í aðalskipulagi sveitarfélags annaðhvort út frá reiknireglunni um þyrpingu húsa þar sem búa a.m.k. 50 manns og fjarlægð milli húsa fer að jafnaði ekki yfir 200 metra eða með öðrum hætti eftir ákvörðun sveitarstjórnar.

*Þéttleiki byggðar:* Byggingarmagn miðað við flatarmál lands sem m.a. er lýst með nýtingarhlutfalli eða reikningsstærðum eins og íbúar/ha eða íbúðir/ha.

## 2. KAFLI

### Stjórn skipulagsmála.

#### 2.1. gr.

#### *Stjórn og framkvæmd skipulagsmála.*

Ráðherra fer með yfirstjórn skipulagsmála samkvæmt skipulagslögum. Ráðherra til aðstoðar er Skipulagsstofnun.

Ráðherra er fer með málefni varnar- og öryggissvæða fer með yfirstjórn skipulagsmála á varnar- og öryggissvæðum eins og þau eru skilgreind í varnarmálalögum, nr. 34/2008, með síðari breytingum. Sveitarstjórnir annast gerð svæðis-, aðal- og deiliskipulagsáætlana. Þær fjalla um leyfisumsóknir og veita framkvæmdaleyfi og hafa eftirlit með framkvæmd skipulagsáætlana og framkvæmdaleyfisskyldum framkvæmdum.

Skipulagsnefnd Keflavíkurflugvallar fer með skipulagsmál á flugvallarsvæðinu í samræmi við ákvæði laga nr. 76/2008 um stofnun opinbers hlutafélags um rekstur Keflavíkurflugvallar o.fl.

#### 2.2. gr.

#### *Skipulagsstofnun.*

Ríkið starfrækir Skipulagsstofnun. Hlutverk stofnunarinnar er:

- a. að hafa eftirlit með framkvæmd skipulagslaga og reglugerða sem settar eru samkvæmt þeim,
- b. að veita upplýsingar og leiðbeiningar um skipulagsmál,
- c. að fylgjast með stöðu skipulagsmála í sveitarfélögum,
- d. að aðstoða sveitarfélög og leiðbeina þeim við gerð skipulagsáætlana,
- e. að láta í té umsagnir um ágreiningsmál á sviði skipulagsmála,
- f. að sjá um að upplýsingar um áætlanir um landnotkun á landsvísu séu fyrir hendi og gera tillögu að landsskipulagsstefnu,
- g. að stuðla að og standa fyrir rannsóknum á sviði skipulagsmála í samvinnu við hlutaðeigandi stofnanir og hagsmunaaðila, svo og að annast eða stuðla að útgáfu upplýsinga um þau mál,
- h. að annast umsýslu Skipulagssjóðs,
- i. að framfylgja ákvæðum laga um mat á umhverfisáhrifum.

## 2.3. gr.

*Skipulagsnefndir.*

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

Skipulagsnefndir fara með skipulagsmál, þ.m.t. umhverfismat skipulagsáætlana, undir yfirstjórn sveitarstjórna. Sveitarstjórn er heimilt í samþykkt sveitarfélagsins að fela skipulagsnefnd eða öðrum aðilum innan stjórnsýslu sveitarfélagsins heimild til fullnaðarafgreiðslu mála samkvæmt skipulagslögum, sbr. 42. gr. sveitarstjórnarlaga, nr. 138/2011, svo sem afgreiðslu deiliskipulagsáætlana og útgáfu framkvæmdaleyfa. Afgreiðsla á svæðis- og aðalskipulagi er þó ávallt háð samþykki sveitarstjórnar.

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

Sveitarfélögum er heimilt að hafa samvinnu við nágrannasveitarfélög um kosningu skipulagsnefnda og ráðningu skipulagsfulltrúa.

Meginverksvið skipulagsnefnda er að fjalla um stefnumörkun í skipulagsmálum, hafa forgöngu um gerð og breytingar á skipulagsáætlunum og fjalla um skipulagstillögur. Skipulagsnefndir annast vinnslu, kynningu og afgreiðslu aðalskipulags í umboði sveitarstjórnar. Skipulagsnefndir annast vinnslu og kynningu deiliskipulags og undirbúning afgreiðslu deiliskipulags ásamt því að annast grenndarkynningar vegna óverulegra breytinga á deiliskipulagi og vegna byggingar- og framkvæmdaleyfisumsókna í þegar byggðum hverfum, þar sem ekki liggur fyrir deiliskipulag. Þær fjalla um athugasemdir við auglýstar skipulagstillögur, gera tillögu til sveitarstjórnar um endanlega afgreiðslu skipulagstillagna, veita umsagnir um hvort leyfisskyldar framkvæmdir séu í samræmi við skipulagsáætlun og hafa eftirlit með því að framkvæmdir háðar framkvæmdaleyfi séu í samræmi við staðfest aðalskipulag og gildandi deiliskipulag og lagaákvæði og reglugerðir um skipulagsmál.

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

## 2.4. gr.

*Skipulagsfulltrúar.*

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

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

Skipulagsfulltrúi hefur umsjón með skipulagsgerð fyrir hönd skipulagsnefndar, svo sem að sjá um undirbúning skipulagsgerðar, annast kynningu og auglýsingu á lýsingu, grenndarkynningu og skipulagstillögum, sjá um að skipulagsgögn og málsmeðferð uppfylli ákvæði reglugerðar þessarar og að unnt sé að framfylgja ákvæðum annarra laga og reglugerða sem við geta átt. Skipulagsfulltrúi, hefur eftirlit með framkvæmdaleyfisskyldum framkvæmdum og annast að öðru leyti þau verkefni sem honum eru falin af sveitarstjórn.

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

Skipulagsfulltrúi situr fundi skipulagsnefndar með málfrelsi og tillögurétt.

## 2.5. gr.

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

Eftirtaldir aðilar geta orðið skipulagsfulltrúar hafi þeir uppfyllt annað eftirfarandi hæfisskilyrða:

1. vera skipulagsfræðingur sem hlotið hefur heimild hlutaðeigandi ráðherra til starfsheitisins samkvæmt lögum um löggildingu nokkurra starfsheita sérfræðinga í tækni- og hönnunargreinum, nr. 8/1996,
2. vera arkitekt, byggingarfræðingur, landslagsarkitekt, tæknifræðingur eða verkfræðingur sem hlotið hefur heimild til þeirra starfsheita samkvæmt lögum um löggildingu nokkurra starfs-

heita sérfræðinga í tækni- og hönnunargreinum, nr. 8/1996, og hafa sérhæft sig á sviði skipulagsmála í námi eða með starfsreynslu. Með sérhæfingu á sviði skipulagsmála er átt við að viðkomandi hafi lagt stund á nám á sviði svæðis-, aðal- eða deiliskipulags og/eða unnið að svæðis-, aðal- eða deiliskipulagsgerð í a.m.k. tvö ár. Miðað er við að sérhæfing á sviði skipulagsmála sé fengin á seinni hluta náms, með lokaverkefni, í framhaldsnámi eða með vinnu við svæðis-, aðal-, eða deiliskipulagsgerð í a.m.k. tvö ár.

Ráðherra er heimilt að veita tímabundna undanþágu frá 1. og 2. tl. þar sem ekki fæst réttinda- maður í starfið. Skal slík undanþága veitt til eins árs í senn og skal því aðeins framlengd að reynt hafi verið að fá starfsmann sem uppfyllir hæfisskilyrðin. Réttindi til skipulagsgerðar hafa þeir sömu og hafa rétt til að sinna starfi skipulagsfulltrúa.

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

Skipulagsstofnun gefur út lista yfir þá sem sinna starfi skipulagsfulltrúa og/eða sinna skipulags- gerð. Skipulagsstofnun sendir listann tvisvar á ári til sveitarstjórna.

## 2.6. gr.

### *Svæðisskipulagsnefndir.*

Sveitarstjórnir sem ákveða að gert skuli svæðisskipulag skulu koma á fót svæðisskipulagsnefnd sem hefur það hlutverk að vinna að tillögu að svæðisskipulagi. Svæðisskipulagsnefnd skal skipuð til fjögurra ára í senn að loknum sveitarstjórnarkosningum. Nefndin skal skipuð tveimur fulltrúum frá hverju sveitarfélagi nema hlutaðeigandi sveitarfélög ákveði annað.

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

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

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

## 2.7. gr.

### *Skipulagsskylda.*

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

Í skipulagsáætlunum er mörkuð stefna um landnotkun og byggðarþróun. Þar eru sett fram stefnumið um einstaka þætti varðandi íbúðarbyggð, frístundabyggð, atvinnusvæði, náttúruvernd, vatnsvernd, samgöngur, landslag, náttúruvá o.fl., í samræmi við markmið reglugerðar þessarar.

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

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

Við gerð skipulagsáætlana skal gera grein fyrir áhrifum áætlunar og einstakra stefnumiða hennar á umhverfið, m.a. með samanburði þeirra kosta sem til greina koma, og umhverfismati áætlunarinnar, ef við á. Þá skal jafnframt við gerð skipulagsáætlana hafa sjálfbæra þróun að leiðarljósi og skal í greinargerð gerð grein fyrir hvernig tillagan styður það markmið.

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

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

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

### 3. KAFLI

#### **Svæðisskipulag.**

##### 3.1. gr.

*Markmið og efni svæðisskipulags.*

##### 3.1.1. gr.

#### Markmið.

Markmið svæðisskipulags auk almennra markmiða samkvæmt reglugerð þessari eru:

- a. að skapa vettvang á svæðisvísu til að samræma hagsmuni hlutaðeigandi sveitarfélaga,
- b. að tryggja skynsamlega og hagkvæma þróun á grunni sameiginlegra hagsmuna,
- c. að útfæra landsskipulagsstefnu á hlutaðeigandi svæði.

##### 3.1.2. gr.

#### Efni.

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

Svæðisskipulag skal taka til svæðis sem myndar heild í landfræðilegu, hagrænu og félagslegu tilliti og getur þannig tekið til heilla landshluta eða annarra stærri heilda, þ.m.t. hafs innan sveitarfélagamarka. Stefnumörkun svæðisskipulags skal taka til a.m.k. tólf ára tímabils.

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

##### 3.1.3. gr.

#### Ábyrgð á gerð og afgreiðslu svæðisskipulags.

Á svæðum þar sem sveitarfélög telja þörf á að setja fram sameiginlega stefnu um byggðarþróun eða einstaka þætti landnotkunar geta hlutaðeigandi sveitarfélög gert svæðisskipulag. Skulu þá hlutaðeigandi sveitarfélög skipa svæðisskipulagsnefnd, sbr. 2.6. gr. í reglugerð þessari.

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

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

Svæðisskipulag er háð samþykki allra hlutaðeigandi sveitarstjórna, staðfestingu Skipulagsstofnunar eða ráðherra í þeim tilvikum þegar hann skal staðfesta svæðisskipulag.

##### 3.2. gr.

*Kynning og samráð við gerð svæðisskipulags.*

##### 3.2.1. gr.

#### Samráð og samráðsaðilar.

Við gerð skipulagsáætlana skal eftir föngum leita eftir sjónarmiðum og tillögum íbúa, viðkomandi stjórnvalda og annarra þeirra sem hagsmuna eiga að gæta um mörkun stefnu. Það skal gert með virkri samvinnu við íbúa og aðra hagsmunaaðila gegnum allt skipulagsferlið. Séð skal til þess

að upplýsingar um skipulagsferlið og gögn sem varða skipulagsgerðina séu aðgengileg á vinnslutímanum.

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

### 3.2.2. gr.

#### Lýsing svæðisskipulagsverkefnis.

Þegar vinna við gerð svæðisskipulagstillögu hefst skal svæðisskipulagsnefnd taka lýsingu á skipulagsverkefninu þar sem gerð skal grein fyrir hvaða áherslur nefndin hafi við gerð svæðisskipulagsins, forsendum þess og fyrirbyggjandi stefnu og hvernig samráði og kynningu verði háttáð gagnvart íbúum og öðrum hagsmunaaðilum.

Sameina skal gerð lýsingar svæðisskipulagsverkefnis og gerð matslýsingar vegna samráðs við Skipulagsstofnun um umfang og áherslur í umhverfismati skipulagsverkefnisins, sbr. 2. mgr. 6. gr. laga um umhverfismat áætlana.

### 3.2.3. gr.

#### Efni lýsingar.

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

- a. aðdraganda og tilgang skipulagsgerðar, helstu viðfangsefni og til hvaða málaflokka skipulagið á að taka ásamt fyrirbyggjandi meginmarkmiðum skipulagstillögunnar,
- b. umhverfi og aðstæðum á skipulagssvæðinu við upphaf skipulagsgerðar,
- c. helstu forsendum stefnumörkunar, svo sem byggðarþróun, þ.e. að gera grein fyrir mannfjöldapróun undanfarinna ára og atvinnumálum og skýra þær breytingar sem orðið hafa. Setja fram framtíðarhorfur um byggðarþróun á svæðinu í samhengi við þróun á landinu í heild,
- d. áhrif landsskipulagsstefnu á skipulagssvæðið og hvernig tekið verður mið af henni við skipulagsgerðina,
- e. tengsl svæðisskipulagstillögunnar við aðra áætlanagerð á svæðinu og aðliggjandi svæðum svo sem hagrænar áætlanir, áætlanir um landnotkun á landsvísu svo sem um samgöngur og orkuvinnslu og aðra stefnumótun sem tengist viðfangsefninu. Lýsa skal áhrifum tengdra áætlana á skipulagsgerðina,
- f. frekari upplýsingum sem ráðgert er að afla og hvernig þær tengjast stefnumörkun áætlunarinnar og umhverfismati hennar,
- g. skipulagsferlinu, svo sem helstu verkáfangi og tímasetningu þeirra og hvernig kynningum, samráði og aðkomu almennings og annarra hagsmunaaðila verði háttáð,
- h. hverjir fari með þá málaflokka sem skipulagsáætlunin tekur til og eru umsagnaraðilar um tillöguna ásamt hvenær í vinnuferlinu haft verður samráð við þá,
- i. hvernig staðið verði að umhverfismati áætlunarinnar, sbr. 3.4. gr. og lög um umhverfismat áætlana, þegar það á við.

### 3.2.4. gr.

#### Kynning lýsingar.

Þegar samþykki svæðisskipulagsnefndar liggur fyrir skal leitað umsagnar Skipulagsstofnunar og umsagnaraðila um lýsinguna og hún kynnt almenningi. Leitað skal samþykkis hlutaðeigandi sveitarfélaga.

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

Í kynningu á lýsingu skal upplýst hvert skila megi ábendingum við efni lýsingarinnar og innan hvaða tímafrests. Skipulagsstofnun skal senda svæðisskipulagsnefnd ábendingar og athugasemdir um lýsinguna, ef hún telur ástæðu til, innan þriggja vikna frá því henni barst lýsingin. Svæðis-

skipulagsnefnd skal hafa til hliðsjónar umsagnir og ábendingar sem henni berast við gerð tillögu að svæðisskipulagi, en ekki er skylt að svara þeim með formlegum hætti.

### 3.3. gr.

#### *Gerð svæðisskipulags.*

#### 3.3.1. gr.

##### Viðfangsefni og efnistöð svæðisskipulags.

Í svæðisskipulagi skal setja fram rökstudda stefnu um þau málefni, sem sveitarfélögin telja nauðsynlegt að samræma eða hafa sameiginlega stefnu um. Stefna skal byggja á markmiðum reglugerðar þessarar, landsskipulagsstefnu og hafa hliðsjón af öðrum stefnum og áætlunum stjórnvalda sem varða þróun á skipulagssvæðinu. Þá skal gætt samræmis við skipulagsáætlanir aðliggjandi svæða.

Í svæðisskipulagi skulu koma fram eftirfarandi atriði, eftir því sem við getur átt:

- a. sameiginleg stefna sveitarfélaganna um málefni sem undir svæðisskipulagið falla,
- b. hvernig svæðisskipulagið samrýmist markmiðum skipulagslaga,
- c. hvernig samræmis er gætt við landsskipulagsstefnu,
- d. hvernig svæðisskipulagið snertir aðrar skipulagsáætlanir eða áætlanagerð sveitarfélaganna,
- e. áfangar og tímasetningar við framfylgd stefnunnar.

Feli svæðisskipulagið í sér stefnu um landnotkun skal hún rökstudd með vísun í þróun undanfarinna ára og líklega þróun um landnotkun, eftir því sem við á. Gera skal grein fyrir forsendum stefnu, samræmi við önnur markmið svæðisskipulagsins og hvernig staðið verður að framfylgd þess í einstökum málaflokkum.

#### 3.3.2. gr.

##### Viðfangsefni svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins.

Í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins skal ávallt mörkuð stefna um byggðarþróun, verslunarmiðstöðvar, samgöngur og vegakerfi, veitur, útivistarsvæði, náttúruverndarsvæði, vatnsverndarsvæði og annað sem sveitarfélögin telja ástæðu til að afmarka sameiginlega stefnu um eða samnýta, svo sem sorpvinnluststöðvar, sorpurðunarsvæði, efnistöku- og efnislosunarsvæði, hafnir og samfélagsþjónustu. Að öðru leyti gilda ákvæði 3.3.1. gr.

### 3.4. gr.

#### *Umhverfismat við gerð svæðisskipulags.*

Í umhverfismati svæðisskipulags skulu eftirfarandi meginatriði koma fram:

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

Að öðru leyti gilda lög um umhverfismat áætlana falli gerð svæðisskipulags og breyting á því undir ákvæði þeirra laga.

Ef óvissa er um áhrif eða að mat á áhrifum kalli á frekari rannsóknir og nánari athugun á síðari stigum skipulagsgerðar, svo sem við gerð aðalskipulags, deiliskipulags og/eða mat á umhverfisáhrifum framkvæmda, skal gerð grein fyrir því í tillögu að svæðisskipulagi.

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



## 3.5. gr.

*Framsetning svæðisskipulags.*

## 3.5.1. gr.

Almennt.

Svæðisskipulag skal sett fram í skipulagsgreinargerð og eftir atvikum á þemauppdráttum. Ef um staðbundin ákvæði er að ræða skal gerður skipulagsuppdráttur af svæðisskipulaginu. Í heiti skipulagsáætlunar skal koma fram nafn skipulagssvæðisins og upphafs- og lokaár skipulagstímabils. Skipulagsstofnun getur krafist þess að skipulagsgögn séu greinilega merkt með einkvæmu skipulagsnúmeri sem stofnunin úthlutar. Í skipulagstillögum skal koma fram hvenær þær eru auglýstar. Á auglýsingartíma þarf að koma skýrt fram í skipulagsgögnum að um tillögu sé að ræða en ekki endanlega skipulagsáætlun. Samþykkt og staðfesting svæðisskipulagsáætlunar nær til rökstuddrar stefnumörkunar í greinargerð og, ef við á, til skipulagsuppdráttu.

Á svæðum þar sem marka á stefnu um sameiginleg málefni til nánari útfærslu í aðalskipulagi sveitarfélaga, svo sem um áfangaskiptingu, afmörkun framtíðarbyggingarsvæða eða landnotkun sem ekki þykir æskilegt að skilgreina nánar í svæðisskipulagi er heimilt að auðkenna slík svæði með táknum og litum sem gerð er grein fyrir í skýringadálki á skipulagsuppdrætti eða þemauppdrætti svæðisskipulags.

## 3.5.2. gr.

Skipulagsgreinargerð.

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

Í skipulagsgreinargerð skal greina frá hlutverki skipulagsáætlunarinnar samkvæmt skipulagslögum, skipulagsferlinu, samráði, kynningum og öðru sem þurfa þykir.

Stefnan skal byggð á skýrum forsendum og skulu þær koma fram í skipulagsgreinargerð.

## 3.5.3. gr.

Skipulagsuppdrættir.

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

Um skipulagsuppdrætti svæðisskipulags gilda að öðru leyti ákvæði um skipulagsuppdrætti aðalskipulags, eftir því sem við á.

## 3.6. gr.

*Kynning og auglýsing svæðisskipulagstillögu.*

## 3.6.1. gr.

Kynning svæðisskipulagstillögu á vinnslustigi.

Áður en tillaga að svæðisskipulagi er tekin til formlegrar afgreiðslu í svæðisskipulagsnefnd skal tillagan, forsendur hennar og umhverfismati, ef við á, kynnt fyrir almenningi á almennum fundi eða á annan fullnægjandi hátt. Opið hús, þar sem tillagan liggur frammi þar sem hægt er að fá svör við spurningum og koma á framfæri ábendingum, telst fullnægjandi. Skal kynningin auglýst með áberandi hætti, svo sem með auglýsingu í dagblöðum sem dreift er á landsvísu og/eða í útvarpi eða sjónvarpi.

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

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

Að lokinni kynningu skal endanleg svæðisskipulagstillaga lögð fyrir hlutaðeigandi sveitarstjórnir til samþykktar.

## 3.6.2. gr.

Athugun Skipulagsstofnunar.

Að fengnu samþykki hlutaðeigandi sveitarstjórna skal svæðisskipulagsnefnd senda Skipulagsstofnun tillöguna til athugunar. Hafi Skipulagsstofnun ekki gert athugasemdir innan fjögurra vikna frá því að tillagan barst henni skal hún auglýst óbreytt. Telji Skipulagsstofnun að tillagan fullnægi ekki settum kröfum um svæðisskipulag skal hún leita samkomulags við svæðisskipulagsnefnd um breytingar. Náist ekki samkomulag er svæðisskipulagsnefnd engu að síður heimilt að auglýsa tillöguna en athugasemdir Skipulagsstofnunar skulu þá jafnframt auglýstar og liggja frammi með tillögunni.

## 3.6.3. gr.

Auglýsing svæðisskipulagstillögu.

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

## 3.7. gr.

*Afgreiðsla svæðisskipulagstillögu.*

## 3.7.1. gr.

Samþykkt svæðisskipulags.

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

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

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

Þegar svæðisskipulagið hefur verið samþykkt að öllu leyti eða að hluta sendir svæðisskipulagsnefnd tillögu sína að svæðisskipulagi til Skipulagsstofnunar ásamt athugasemdum og umsögnum svæðisskipulagsnefndar og afgreiðslu hlutaðeigandi sveitarstjórna um þær. Jafnframt skal svæðisskipulagsnefnd auglýsa niðurstöðu sína og senda þeim aðilum sem gerðu athugasemdir umsögn sína um þær. Í auglýsingu skal koma fram hvort svæðisskipulagsnefnd hafi samþykkt skipulagstillöguna með eða án breytinga og hvar hægt sé að nálgast athugasemdir sem gerðar hafa verið við tillöguna, ef við á, og umsagnir nefndarinnar um þær.

## 3.7.2. gr.

Staðfesting svæðisskipulags.

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

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

### 3.7.3. gr.

#### Staðfestingu svæðisskipulags vísað til ráðherra.

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

Ráðherra synjar eða staðfestir svæðisskipulag. Staðfest svæðisskipulag skal auglýst í B-deild Stjórnartíðinda. Slíkt svæðisskipulag tekur gildi þegar það hefur verið samþykkt af sveitarstjórnnum, hlotið staðfestingu ráðherra og verið birt í B-deild Stjórnartíðinda.

### 3.8. gr.

#### *Breyting á svæðisskipulagi.*

#### 3.8.1. gr.

#### Breyting á svæðisskipulagi og framsetning breytinga.

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

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

Að öðru leyti gilda ákvæði um framsetningu svæðisskipulags.

### 3.9. gr.

#### *Endurskoðun svæðisskipulags.*

#### 3.9.1. gr.

#### Endurskoðun svæðisskipulags.

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

Ennfremur skal svæðisskipulagsnefnd taka tillit til þess hvort forsendur, þ.m.t. efnahagsleg og samfélagsleg þróun hafi breyst og hvort framfylgd svæðisskipulagsins hafi gengið eftir eins og að var stefnt.

Um málsmeðferð á endurskoðun svæðisskipulags fer sem um gerð nýs svæðisskipulags væri að ræða. Ef niðurstaða svæðisskipulagsnefndar er að svæðisskipulagið þarfnist ekki endurskoðunar heldur stefna þess gildi sínu. Tilkynna skal Skipulagsstofnun um þá niðurstöðu.

## 4. KAFLI

### **Aðalskipulag.**

#### 4.1. gr.

#### *Markmið og efni aðalskipulags.*

#### 4.1.1. gr.

#### Markmið.

Markmið með gerð aðalskipulags, auk almennra markmiða skv. reglugerð þessari eru:

- að vera vettvangur stefnumótunar sveitarstjórnar í samráði við íbúa um mikilvæg viðfangsefni sem snerta þróun sveitarfélagsins,
- að sýna með skýrum hætti hver stefna sveitarfélags er og stuðla þannig að markvissri þróun þar sem tekið er tillit til heildarhagsmuna,
- að miðla málum milli ólíkra hagsmuna þeirra sem búa og munu búa í sveitarfélaginu,
- að stuðla að öryggi almennings og lífsgæðum.

## 4.1.2. gr.

Efni.

Aðalskipulag er skipulagsáætlun fyrir viðkomandi 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, byggðarþróun, byggðamynstur, samgöngu- og þjónustukerfi og umhverfismál. Þar er einnig gerð grein fyrir takmörkunum á landnotkun, svo sem vegna náttúruvár og verndar.

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

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

Í aðalskipulagi skal marka stefnu til a.m.k. tólf ára en jafnframt skal 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.

Stefna um landnotkun skal rökstudd með vísun í sett markmið sveitarstjórnar, byggðarþróun undanfarinna ára og líklega framvindu sem gera þarf grein fyrir í skipulaginu. Gera skal grein fyrir forsendum stefnu og hvernig staðið verður að framfylgd hennar í einstökum málaflokkum.

## 4.1.3. gr.

Ábyrgð á gerð og afgreiðslu aðalskipulags.

Sveitarfélög skulu á hverjum tíma hafa í gildi aðalskipulag.

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

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

## 4.2. gr.

*Kynning og samráð við gerð aðalskipulags.*

## 4.2.1. gr.

Samráð og samráðsaðilar við gerð aðalskipulagstillögu.

Við gerð aðalskipulagsáætlana skal eftir föngum leita eftir sjónarmiðum og tillögum íbúa, viðkomandi stjórnvalda og annarra þeirra sem hagsmuna eiga að gæta um mörkun stefnu. Það skal gert með virkri samvinnu við íbúa og aðra hagsmunaaðila frá upphafi skipulagsferilsins. Upplýsingar um skipulagsferlið og gögn sem varða skipulagsgerðina skulu vera aðgengileg á vinnslutímanum.

Við gerð aðalskipulags skal haft samráð við þá aðila sem fjalla um eða fara með þá málaflokka sem skipulagið nær til og kveðið er á um í öðrum lögum.

## 4.2.2. gr.

Lýsing aðalskipulagsverkefnis.

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

Sameina skal gerð lýsingar aðalskipulagsverkefnis og gerð matslýsingar vegna samráðs við Skipulagsstofnun um umfang og áherslur í umhverfismati skipulagsverkefnisins, sbr. 2. mgr. 6. gr. laga um umhverfismat áætlana.

## 4.2.3. gr.

Efni lýsingar.

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

- a. aðdraganda og tilgangi skipulagsgerðar, áherslum sveitarstjórnar við gerð skipulagsins, helstu viðfangsefnum og meginmarkmiðum skipulagstillögunnar,
- b. umhverfi og aðstæðum á skipulagssvæðinu við upphaf skipulagsgerðar, þ.m.t. meginþættir í búsetu og starfsemi, auk helstu takmarkandi þátta svo sem þeirra sem tengjast náttúruvá, verndun og varúð,
- c. helstu forsendum stefnumörkunar, svo sem byggðarþróun, þ.e. að gera grein fyrir mannfjöldapróun undanfarinna ára og atvinnumálum og skýra þær breytingar sem orðið hafa. Setja fram framtíðarhorfur um byggðarþróun á svæðinu í samhengi við þróun á landinu öllu,
- d. áhrifum landsskipulagsstefnu á mótun og forsendur skipulagsins,
- e. tengslum aðalskipulagstillögunnar við aðra áætlanagerð á svæðinu og aðliggjandi svæðum svo sem svæðisskipulag ef það liggur fyrir, landsskipulagsstefnu, áætlanir um landnotkun á landsvísu, svo sem um samgöngur, orkuvinnslu og landbúnað, skipulagsáætlanir aðliggjandi sveitarfélaga, verndar- og orkunýtingaráætlun samkvæmt lögum um verndar- og orkunýtingaráætlun nr. 48/2011, verndaráætlanir friðlýstra svæða og aðra stefnumótun sem tengist viðfangsefninu. Lýsa þarf áhrifum þessara áætlana á skipulagsgerðina,
- f. frekari upplýsingum sem ráðgert er að afla og hvernig þær tengjast stefnumörkun áætlunarinnar og umhverfismati hennar,
- g. skipulagsferlinu, svo sem helstu verkáföngum og tímasetningu þeirra og hvernig kynningum, samráði og aðkomu almennings og annarra hagsmunaaðila verði háttað,
- h. hverjir fari með þá málaflokka sem áætlunin taki til og eru umsagnaraðilar og hvenær í vinnuferlinu verði haft samráð við þá,
- i. hvernig staðið verði að umhverfismati áætlunarinnar, sbr. 4.4. gr. og lög um umhverfismat áætlana nr. 105/2006, þegar það á við.

## 4.2.4. gr.

Kynning lýsingar.

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

Kynning fyrir almenningi skal vera með áberandi hætti, svo sem með birtingu auglýsingar um hana í víðlesnu dagblaði, með dreifibréfi eða á íbúafundi sem hefur verið auglýstur eftir því sem efni lýsingar gefur tilefni til. Lýsingin skal vera aðgengileg á vef sveitarfélagsins.

Í kynningu skal koma fram hvert skila megi ábendingum við efni lýsingarinnar og innan hvaða tímabrests. Skipulagsstofnun skal senda sveitarstjórn ábendingar og athugasemdir um lýsinguna, ef hún telur ástæðu til, innan þriggja vikna frá því henni barst lýsingin. Skipulagsnefnd skal hafa hliðsjón af umsögnum og ábendingum sem henni berast við vinnslu tillögu að aðalskipulagi en ekki er skylt að svara þeim með formlegum hætti.

## 4.3. gr.

*Gerð aðalskipulags.*

## 4.3.1. gr.

Viðfangsefni og efnistöð aðalskipulags.

Meginviðfangsefni aðalskipulags er stefnumörkun sveitarstjórnar um landnotkun og byggðarþróun.

Í skipulagsgögnum skal gera grein fyrir og marka stefnu um neðangreind málefni og setja þau fram með ákvörðunum um landnotkun, eftir því sem við á:

a. *Athafna- og iðnaðarstarfsemi.*

Þróun uppbyggingar athafna- og iðnaðarstarfsemi og megináhrifaþætti. Helstu einkenni einstakra athafna- og iðnaðarsvæða. Virkjanir, eðli orkuvinnslu, umfang og stærð virkjana og helstu atriði sem varða mannvirkjagerð. Stefna um hvar og hvernig þörf um atvinnuhúsnæði

verði mætt. Yfirbragð svæða og aðrar skipulagsforsendur sem þörf er á fyrir gerð deiliskipulags.

*b. Blöndun byggðar.*

Blöndun íbúða við aðra landnotkun, t.d. þar sem blanda á íbúðum og verslunar-, menningar- og þjónustustarfsemi í þéttbýli. Helstu einkenni svæða og hvaða reglur eða skilyrði gilda um leyfilega starfsemi og landnotkun. Gæta skal sérstaklega að búsetuhagsmunum íbúa svo sem með því að blanda ekki íbúðum við starfsemi sem ætla má að valdi nágrönnum óþægindum, t.d. vegna lyktar, hávaða eða óþrifnaðar. Staðsetning nýrra íbúða eða starfsemi hamli ekki starfsemi sem fyrir er á svæðinu. Stefna um hvar eða við hvaða aðstæður heimilt er að blanda byggð, yfirbragð byggðar og aðrar skipulagsforsendur fyrir gerð deiliskipulags.

*c. Efnistaka, efnislosun og urðun úrgangs.*

Núverandi efnistaka og efnislosun, þ.e. losun hreinna og ómengaðra jarðefna og jafnframt hvernig fyrirkomulagi á urðun úrgangs er háttað. Helstu einkenni svæðanna og vinnslu sem þar fer fram. Stefna um efnistöku, efnislosun og urðun úrgangs, þ.e. flatarmál og efnisrúmmál allra efnistöku-, efnislosunar- og sorpurðunarstaða og eftir því sem þörf er á, tegund efnis, tímalengd vinnslu, tengd mannvirkjagerð, notkun svæða að vinnslu lokinni og annað sem þörf er á fyrir gerð deiliskipulags.

*d. Íbúar og íbúðir.*

Íbúapróun og íbúasamsetning og megináhrifaþættir á áætlaða íbúapróun. Helstu einkenni íbúðarbyggða og aðrar skipulagsforsendur sem þörf er á fyrir gerð deiliskipulags, eftir því sem þörf þykir, svo sem yfirbragð byggðar og verndargildi. Stefna um hvar og hvernig áætlaðri þörf fyrir íbúðarhúsnæði verður mætt.

*e. Landbúnaður.*

Þróun landbúnaðar og megináhrifaþættir. Helstu einkenni landbúnaðarsvæða, þ.e. búrekstrar sem þar er stundaður, þ.m.t. ferðaþjónusta og önnur atvinnustarfsemi sem tengist búrekstrinum. Helstu atriði sem varða mannvirkjagerð. Gera skal sérstaklega grein fyrir ræktuðum svæðum innan landbúnaðarsvæða. Stefna um hvar og hvernig þörfum landbúnaðarstarfsemi verður mætt. Stefna um hvaða atvinnustarfsemi önnur en hefðbundinn landbúnaður er heimil á bújörðum og viðmið um aðstæður og umfang.

*f. Landsskipulagsstefna.*

Samræmi stefnu aðalskipulags við landsskipulagsstefnu.

*g. Opin svæði, útivist og íþróttir.*

Stefna um útivistarsvæði og aðstöðu til íþróttaiðkana, fyrirkomulag og tengsl opinna svæða sem ætluð eru til útivistar og íþróttaiðkunar. Helstu atriði sem varða aðstöðu og mannvirkjagerð í tengslum við notkun svæðanna, og aðrar skipulagsforsendur sem þörf er á fyrir gerð deiliskipulags.

*h. Samgöngur, vegir og stígar.*

Þróun samgöngumála og megináhrifaþættir. Áhrif samgangna á nálæga byggð og hvernig bregðast á við áhrifum samgangna, t.d. vegna hávaða, loftmengunar og umferðarþunga. Stefna um samgöngumál svo sem um megingatnakerfið, ný samgöngumannvirki og ráðstafanir sem gerðar eru til að greiða götu almenningsamgangna og vistvænna samgöngumáta.

*i. Sjálfbær þróun.*

Hvernig stefna aðalskipulags styður við markmið skipulagslaga og sjónarmið um sjálfbæra þróun í sveitarfélaginu, sérstaklega hvað varðar búsetumynstur, samgöngur og auðlinda-nýtingu.

*j. Skógrækt, landgræðsla og endurheimt votlendis.*

Þróun skógræktar og landgræðslu og hvernig staðið hefur verið að endurheimt votlendis. Umfang og einkenni ræktarsvæða og tengd mannvirkjagerð. Gera skal sérstaklega grein fyrir skógrækt og landgræðslu innan landbúnaðarsvæða. Stefna um hvar eða við hvaða aðstæður skógrækt og landgræðsla er heimil. Stefna um endurheimt votlendis og umfjöllun ef fyrirhugað er að skerða votlendi vegna framkvæmda.

k. *Stakar framkvæmdir.*

Hvernig farið skuli með stakar skipulagsskyldar framkvæmdir sem ekki er talin þörf á að afmarka sérstaka landnotkun fyrir, enda sé um að ræða framkvæmdir sem ekki eru taldar líklegar til að valda verulegum áhrifum á umhverfið. Hér er átt við smávirkanir, litlar spennistöðvar, minni háttar mannvirki, stök fjarskiptamöstur, stakar vindmyllur o.þ.h. Þetta getur einnig átt við um stök frístundahús, stök íbúðarhús og aðra mannvirkjagerð á landbúnaðarsvæðum án tengsla við búrekstur. Stefna um hvar eða við hvaða aðstæður framangreind mannvirkjagerð er heimil eða óheimil og aðrar skipulagsforsendur fyrir gerð deiliskipulags eða veitingu leyfa til framkvæmda.

l. *Varúðarsvæði og náttúruvá.*

Náttúruvá og önnur hættu fyrir heilsu og öryggi almennings svo sem vegna mengandi atvinnustarfsemi. Helstu einkenni náttúruvár, þ.m.t. ofanflóð, flóð frá sjó, ám og vötnum, jarðskjálftar og eldvirkni. Eðli hættu eða mengunar sem starfsemi getur valdið, svo sem frá álverum, vindrafstöðvum og olúbirgðastöðvum. Taka skal fullt tillit til hættumats við alla skipulagsgerð, t.d. vegna ofanflóða. Takmarkanir og reglur sem gilda um landnotkun og mannvirkjagerð. Svæði sem eru í hættu vegna hækkandi sjávarstöðu.

m. *Veitur og fjarskipti.*

Þegar byggð og fyrirhuguð stofnkerfi vatnsveitu, hitaveitu, rafveitu, fjarskipta og fráveitu og helgunarsvæði þeirra, ofan jarðar og neðan. Með stofnkerfi í reglugerð þessari er átt við flutningskerfi frá upptökum að dreifikerfi.

n. *Verndar- og orkunýtingaráætlun.*

Hvernig skipulagið hefur verið samræmt gildandi verndar- og orkunýtingaráætlun, sbr. lög um verndar- og orkunýtingaráætlun. Svæði sem sveitarstjórn hefur samþykkt að fresta ákvörðun um landnotkun samkvæmt verndar- og orkunýtingaráætlun. Hér er átt við svæði sem tilkynnt hafa verið til Skipulagsstofnunar innan árs frá samþykkt verndar- og orkunýtingaráætlunar. Um svæði þar sem ákvörðun er frestað fer eins og um svæði í biðflokki. Svæði í verndarflokki skal skilgreina sem önnur náttúruvernd og svæði í biðflokki sem varúðarsvæði þar til fyrir liggur ákvörðun um virkjunarkosti í biðflokki í verndar- og orkunýtingaráætlun. Setja skal stefnu um orkunýtingu á svæðum í orkunýtingarflokki og skilgreina sem iðnaðarsvæði.

o. *Vernd vatns, náttúru- og menningarminja.*

Vernd náttúru- og menningarminja, þ.m.t. friðlýstar náttúruminjar, friðaðar og friðlýstar menningarminjar, hverfisvernd, vatnsvernd og önnur vernd, sbr. takmarkanir á landnotkun í 6.3. gr. Vatnsból, verndarsvæði þeirra og aðrar varnir gegn mengun vatns, sbr. einnig vatnaáætlun. Ástæða verndar og reglur um umgengni, mannvirkjagerð og landnotkun á einstökum verndarsvæðum. Stefna um hverfisvernd og skipulagsforsendur fyrir gerð deiliskipulags. Svæði sem njóta verndar í samræmi við vatnaáætlun eða ákvæði reglugerða er varða vatnsvernd og mengun vatns. Skráning fornleifa, húsa og mannvirkja skal fara fram áður en gengið er frá aðalskipulagi eða deiliskipulagi, sbr. lög um menningarminjar.

p. *Verslun og önnur þjónusta.*

Þróun miðbæjarstarfsemi, nærþjónustu og annarrar verslunar- og þjónustustarfsemi, þ.m.t. skóla, menningarstarfsemi og ferðamannaþjónustu og megináhrifaþætti á miðbæjarstarfsemi. Helstu einkenni einstakra þjónustukjarna, dreifingu þeirra og samspil. Stefna um hvar og hvernig þörfum fyrir verslun og aðra þjónustu verður mætt. Yfirbragð byggðar og aðrar skipulagsforsendur sem þörf er á fyrir gerð deiliskipulags.

q. *Þéttbýli.*

Þróun þéttbýlis, helstu einkenni einstakra þéttbýlisstaða, samspili þeirra og hlutverkaskiptingu. Ástæður þess að staðir sem eru undir skilgreindum stærðarviðmiðum eru skilgreindir sem þéttbýli, samkvæmt ákvörðun sveitarstjórnar. Stefna um þróun þéttbýlis og búsetumynstur.

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

## 4.4. gr.

*Umhverfismat við gerð aðalskipulags.*

## 4.4.1. gr.

Umhverfismat.

Í umhverfismati aðalskipulags skulu eftirfarandi meginatriði koma fram:

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

Að öðru leyti gilda lög um umhverfismat áætlana falli gerð aðalskipulags og breyting á því undir ákvæði þeirra laga.

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

Gerir aðalskipulagstillaga ráð fyrir framkvæmdum sem falla undir lög nr. 106/2000 um mat á umhverfisáhrifum, skal gerð grein fyrir þeim í skipulagstillögunni.

## 4.5. gr.

*Framsetning aðalskipulags.*

## 4.5.1. gr.

Almennt.

Aðalskipulag skal sett fram í skipulagsgreinargerð og á skipulagsupprætti og eftir atvikum á þemauppráttum. Í heiti skipulagsáætlunar skal koma fram nafn sveitarfélagsins og til hvaða skipulagstímabils áætlunin tekur. Skipulagsstofnun getur krafist þess að skipulagsgögn séu greinilega merkt með einkvæmu skipulagsnúmeri sem stofnunin úthlutar. Í skipulagstillögum skal koma fram hvenær þær eru auglýstar. Á auglýsingartíma þarf að koma skýrt fram í skipulagsgögnum að um tillögu sé að ræða. Í skipulagsgögnum skal auðkenna og gera grein fyrir þegar byggðum og fyrirhuguðum landnotkunarreitum, innan sem utan þéttbýlis, stærð þeirra, þéttleika, umfangi starfsemi, helstu mannvirkjum og einkennum landnotkunar. Jafnframt þarf að gera grein fyrir tengslum landnotkunarreita við veitur og samgöngur, samspili landnotkunarreita, svo sem samspili verslunar- og þjónustusvæða og tengslum íbúðarbyggðar við nærþjónustu, útivist og atvinnusvæði. Gera þarf grein fyrir hugsanlegum áhrifum landnotkunar á landnotkun aðliggjandi svæða svo sem vegna lyktar, hávaða, óþrifnaðar, mengunar eða hættu fyrir heilsu og öryggi almennings. Áhersla skal lögð á að áfangaskipta og áfangaraða uppbyggingarsvæðum.

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

## 4.5.2. gr.

Skipulagsgreinargerð.

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

Í skipulagsgreinargerð skal greina frá hlutverki skipulagsáætlunarinnar, skipulagsferlinu, samráði, kynningum og öðru sem þurfa þykir.

Stefnan skal byggð á skýrum forsendum og skulu þær koma fram í skipulagsgreinargerð.



## 4.5.3. gr.

Skipulagsuppdrættir.

Á skipulagsuppdrætti skal auðkenna og sýna staðbundnar ákvarðanir um landnotkun, vernd og aðrar takmarkanir á landnotkun og samgöngu- og þjónustukerfi.

Svæði í náttúruminjasrá og í náttúruverndaráætlun, sem ekki hefur verið tekin ákvörðun um að friðlýsa eða setja hverfisvernd um, skal gera grein fyrir á þemauppdrætti.

Hættumatslínur vegna ofanflóða skulu sýndar á uppdrætti, sbr. reglugerð um hættumat vegna ofanflóða og flokkun og nýtingu hættusvæða, með síðari breytingum. Ef varnarvirki eru ekki risin, en fyrir liggur staðfest hættumat, skal sýna bæði hættusvæði með og án varna.

Afmarka skal svæði sem varúðarsvæði þar sem takmarkanir gilda vegna hættu fyrir heilsu og öryggi manna. Sama á við um svæði þar sem gilda ákvæði um biðflokk skv. lögum um verndar- og orkunýtingaráætlun.

Á aðalskipulagsuppdráttum skal sýna heildarmynd af landnotkun sveitarfélagsins og velja til þess mælikvarða sem sýnir sveitarfélagið allt en um leið með nægilegri nákvæmni. Uppdrættir skulu að jafnaði vera í mælikvarða 1:20.000 til 1:50.000.

Heimilt er að sýna mjög stór landsvæði með einsleitri landnotkun í mælikvarða, allt að 1:100.000. Þar sem tilgreina þarf landnotkun með nákvæmari hætti, t.d. í þéttbýli, skal mælikvarði vera 1:5.000 til 1:20.000.

Þéttbýlisuppdráttur skal ná yfir alla byggð á viðkomandi þéttbýlisstað ásamt því svæði umhverfis sem nauðsynlegt þykir til að gera grein fyrir tengslum núverandi og fyrirhugaðrar landnotkunar innan og utan þéttbýlismarkanna. Mörk þéttbýlis skulu sýnd á þéttbýlisuppdrættinum með rauðri brotalínu, sbr. 7.4.3. gr.

Á sveitarfélagsuppdrætti skal afmarka það svæði sem skipulagsmörk þéttbýlisuppdráttar nær til með svartri brotalínu, sbr. 7.4.3. gr. Skýrt þarf að vera á hvorum uppdrættinum staðbundin ákvörðun um landnotkun er fram sett. Að öðru leyti skulu skipulagsuppdrættir aðalskipulags vera í samræmi við ákvæði 7. kafla.

## 4.6. gr.

*Kynning og auglýsing aðalskipulagstillögu.*

## 4.6.1. gr.

Kynning aðalskipulagstillögu á vinnslustigi.

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

Einnig skal tillagan kynnt sveitarstjórnnum aðliggjandi sveitarfélaga og svæðisskipulagsnefnd á svæðum þar sem starfandi er slík nefnd. Tillagan skal jafnframt kynnt öðrum sveitarfélögum sem kunna að eiga hagsmuna að gæta vegna skipulagsins. Tillagan skal kynnt utanríkisráðuneytinu vegna varnar- og öryggissvæða og skipulagsnefnd Keflavíkurflugvallar, þegar það á við. Sveitarstjórn skal gefa framangreindum aðilum hæfilegan tímafrest til að gera athugasemdir. Hafi athugasemdir ekki borist innan þess tímafrests þarf sveitarstjórn ekki að bíða með að samþykkja tillöguna til auglýsingar.

Að lokinni kynningu skal aðalskipulagstillagan lögð fyrir sveitarstjórn til afgreiðslu.

## 4.6.2. gr.

Athugun Skipulagsstofnunar.

Sveitarstjórn skal að lokinni umfjöllun sinni senda Skipulagsstofnun tillöguna til athugunar. Umhverfisskýrsla skal fylgja tillögunni, ef við á. Hafi Skipulagsstofnun ekki gert athugasemdir innan fjögurra vikna frá því að tillagan barst henni skal tillagan auglýst óbreytt, sbr. 4.6.3. gr. Telji

Skipulagsstofnun að tillagan fullnægi ekki settum kröfum um aðalskipulag skal hún leita samkomulags við sveitarstjórn um breytingar. Athugasemdir Skipulagsstofnunar skulu teknar til umfjöllunar í sveitarstjórn. Það á þó ekki við um lagfæringar á gögnum sem ekki fela í sér efnislegar breytingar. Náist ekki samkomulag er sveitarstjórn engu að síður heimilt að auglýsa tillöguna en athugasemdir Skipulagsstofnunar skulu þá jafnframt auglýstar og liggja frammi með tillögunni.

#### 4.6.3. gr.

##### Auglýsing aðalskipulagstillögu.

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

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

#### 4.7. gr.

##### *Afgreiðsla aðalskipulags.*

#### 4.7.1. gr.

##### Samþykkt aðalskipulags.

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

Ákveði sveitarstjórn að breyta tillögu að aðalskipulagi í grundvallaratriðum skal hin breytta tillaga auglýst á nýjan leik. Með grundvallaratriðum er átt við að breyting tillögunnar felur í sér veruleg frávik frá þeirri stefnu sem sett er fram í auglýstri tillögu eða að breyting tillögunnar samræmist ekki þeim forsendum sem auglýsta tillagan byggir á.

Þegar sveitarstjórn hefur samþykkt tillögu að aðalskipulagi skal sveitarstjórn senda Skipulagsstofnun tillöguna, ásamt athugasemdum og umsögn sveitarstjórnar um þær, innan tólf vikna frá því að frestur til að gera athugasemdir rann út.

Jafnframt skal senda þeim aðilum er athugasemdir gerðu afgreiðslu og umsögn sveitarstjórnar um athugasemdir. Hafi borist athugasemdir, þ.m.t. frá umsagnaraðilum, skal auglýsa niðurstöðu sveitarstjórnar. Sama á við ef gerðar eru breytingar á tillögunni við samþykkt hennar eða ef fallið er frá að láta staðfesta breytinguna. Í auglýsingu skal koma fram hvort sveitarstjórn hafi samþykkt skipulagstillögu, með eða án breytinga og hvar hægt sé að nálgast athugasemdir gerðar við tillöguna og umsagnir sveitarstjórnar um þær.

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

#### 4.7.2. gr.

##### Staðfesting aðalskipulags.

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

Telji Skipulagsstofnun að form- eða efnisgallar séu á samþykktu aðalskipulagi getur Skipulagsstofnun gefið sveitarfélögum kost á að gera breytingar á aðalskipulagstillögunni. Fallist sveitarstjórn ekki á athugasemdir Skipulagsstofnunar skal hún gera stofnuninni rökstudda grein fyrir ástæðum þess. Fallist stofnunin á rökstuðning sveitarstjórnar staðfestir hún aðalskipulagið skv. 1. mgr. en sendir að öðrum kosti til afgreiðslu ráðherra, sbr. 4.7.3. gr.

Skipulagsstofnun skal senda sveitarstjórn afrit af beiðni um auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda.

#### 4.7.3. gr.

##### Staðfestingu aðalskipulags vísað til ráðherra.

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

Þegar niðurstaða ráðherra felst í að fresta aðalskipulagi að hluta skulu gögnin lagfærð með því að auðkenna þau svæði á uppdrætti sem skipulagi er frestað á. Gerð skal grein fyrir ástæðum frestunarinnar í greinargerð. Þegar lagfærð skipulagsgögn hafa verið samþykkt í sveitarstjórn skulu þau send ráðherra til staðfestingar.

Ráðherra synjar, frestar að öllu leyti eða að hluta eða staðfestir aðalskipulag skv. 1. mgr. innan sex vikna frá því að tillaga frá Skipulagsstofnun barst ráðuneytinu. Staðfest aðalskipulag skal auglýst í B-deild Stjórnartíðinda. Slíkt aðalskipulag tekur gildi þegar það hefur verið samþykkt af sveitarstjórn, hlotið staðfestingu ráðherra og verið birt í B-deild Stjórnartíðinda.

#### 4.7.4. gr.

##### Frestun á gerð aðalskipulags.

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

#### 4.7.5. gr.

##### Nefnd vegna ágreinings um aðalskipulag.

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

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

Komist nefndin að sameiginlegri niðurstöðu skulu sveitarstjórnir sem hlut eiga að máli hver um sig auglýsa tillögu nefndarinnar að aðalskipulagi í samræmi við 4.6. gr. og 4.7. gr.

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

#### 4.8. gr.

##### *Breytingar á aðalskipulagi.*

#### 4.8.1. gr.

##### Endurskoðun aðalskipulags.

Að loknum sveitarstjórnarkosningum metur sveitarstjórn hvort ástæða sé til að endurskoða aðalskipulagið. Skal sú ákvörðun m.a. taka mið af því hvort landsskipulagsstefna kalli á endurskoðun aðalskipulagsins. Endurskoðun felur m.a. í sér að stefna og ákvæði gildandi aðalskipulags er skoðuð heildstætt, svo sem vegna breyttra forsendna.

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

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

#### 4.8.2. gr.

##### Breyting á aðalskipulagi.

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

#### 4.8.3. gr.

##### Óveruleg breyting á aðalskipulagi.

Nú telur sveitarstjórn að gera þurfi breytingar á gildandi aðalskipulagi sem séu það óverulegar að ekki sé talin ástæða til meðferðar skv. 4.8.2. gr. og skal þá sveitarstjórn senda rökstudda tillögu um breytinguna til Skipulagsstofnunar. Niðurstaða sveitarstjórnar skal auglýst. Við mat á því hvort breyting á aðalskipulagi geti talist óveruleg skal taka mið af því hvort hún hafi verulegar breytingar á landnotkun í för með sér eða sé líkleg til að hafa mikil áhrif á einstaka aðila eða hafa áhrif á stór svæði. Fallist Skipulagsstofnun á tillögu sveitarstjórnar skal hún staðfesta tillöguna innan fjögurra vikna frá því að tillagan barst henni og auglýsa hana í B-deild Stjórnartíðinda. Fallist Skipulagsstofnun ekki á að um óverulega breytingu sé að ræða skal hún tilkynna sveitarstjórn um það og fer þá um málsmeðferð eins og um gerð aðalskipulags sé að ræða.

#### 4.8.4. gr.

##### Framsetning breytinga.

Í gögnum vegna breytinga á aðalskipulagi, þarf að koma fram til hvaða svæðis breyting tekur. Gera þarf grein fyrir, í máli og myndum, í hverju breyting felst. Sýna þarf viðkomandi reit annars vegar með gildandi landnotkun og hins vegar með landnotkun eins og hún er fyrirhuguð samkvæmt breytingartillögu.

Að öðru leyti fer um gögn vegna breytinga á skipulagsáætlunum samkvæmt 4.3. gr. og 7. kafla eftir því sem við getur átt.

#### 4.9. gr.

##### *Rammahluti aðalskipulags.*

Rammahluti aðalskipulags er nánari útfærsla á stefnu aðalskipulags og ekki sérstök skipulagsáætlun.

Heimilt er að útfæra nánar stefnu aðalskipulags fyrir afmarkað svæði í rammahluta aðalskipulags í þeim tilgangi að gefa ítarlegri leiðsögn fyrir mótun deiliskipulags, þ.m.t. skiptingu svæðisins í deiliskipulagsreiti og áfangaskiptingu þeirra.

Viðfangsefni rammahluta eru þau sömu og í aðalskipulagi eftir því sem við getur átt fyrir það svæði sem rammahlutinn nær til en með nákvæmari ákvæðum svo sem um landnotkun, meginþætti þjónustukjarna, gerð húsnæðis, skiptingu á milli mismunandi tegunda íbúða, yfirbragð byggðar, umferðarskipulag og fyrirkomulag almenningsrýma, blöndun íbúða og annarrar landnotkunar. Gera þarf grein fyrir því hvort gerð rammahluta og breytingar á honum, hafi áhrif utan þess svæðis sem hann tekur til, svo sem á samgöngur, veitur og landnotkun.

Um rammahluta gildir sama málsmeðferð og um aðalskipulag, þ.m.t. breytingar á rammahluta.

## 5. KAFLI

### Deiliskipulag.

#### 5.1. gr.

#### *Markmið og efni deiliskipulags.*

##### 5.1.1. gr.

##### Markmið.

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

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

##### 5.1.2. gr.

##### Efni.

Deiliskipulag er skipulagsáætlun fyrir afmarkað svæði eða reit innan sveitarfélags þar sem framkvæmdir eru fyrirhugaðar. Deiliskipulag skal byggt á stefnu aðalskipulags og markmiðum reglugerðar þessarar. Í deiliskipulagi eru teknar ákvarðanir og settir skilmálar um byggðamynstur, mannvirki, landnotkun og nýtingu, vernd o.fl. eftir því sem við á og aðrar skipulagsforsendur sem þurfa að liggja fyrir vegna byggingar- og framkvæmdaleyfa. Skilmálar deiliskipulags eru bindandi.

##### 5.1.3. gr.

##### Ábyrgð á deiliskipulagi og kostnaður við gerð og kynningu þess.

Sveitarstjórn ber ábyrgð á og annast gerð deiliskipulags. Skipulagsnefnd hefur umsjón með gerð deiliskipulags, kynningum og samráði gagnvart íbúum og öðrum hagsmunaaðilum.

Kostnaður við gerð deiliskipulags greiðist úr sveitarsjóði. 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. reglugerð þessari. Sé þörf á að vinna skipulagsáætlun eða gera breytingu á henni vegna leyfis skyldra framkvæmda getur sveitarstjórn innheimt gjald fyrir skipulagsvinnu sem nauðsynleg er vegna þeirrar framkvæmdar. Gjaldið skal ekki nema hærra upphæð en nemur kostnaði við skipulagsgerðina og kynningu og auglýsingu skipulagsáætlunar.

#### 5.2. gr.

#### *Kynning og samráð við gerð deiliskipulags.*

##### 5.2.1. gr.

##### Samráð og samráðsaðilar.

Við gerð deiliskipulags skal eftir föngum leita eftir sjónarmiðum og tillögum íbúa, umsagnar- aðila og annarra þeirra sem hagsmuna eiga að gæta. Það skal gert með virkri samvinnu við íbúa og aðra hagsmunaaðila gegnum allt skipulagsferlið. Séð skal til þess að upplýsingar um skipulagsferlið og gögn sem varða skipulagsgerðina séu aðgengileg á vinnslutímanum.

Haft skal samráð við þá aðila sem fjalla um eða fara með þá málaflokka sem skipulagið nær til og kveðið er á um í öðrum lögum.

Ef tillaga að deiliskipulagi eða tillaga að breytingu á því tekur til svæðis sem liggur að lóðamörkum, landamörkum eða sveitarfélagamörkum skal haft samráð við eiganda þess lands, lóðarhafa eða viðkomandi sveitarfélag áður en tillagan er samþykkt til auglýsingar. Kostnaður sem hlýst af kynningu í aðliggjandi sveitarfélagi greiðist af því sveitarfélagi sem ber ábyrgð á tillögunni.

##### 5.2.2. gr.

##### Lýsing deiliskipulagsverkefnis.

Þegar vinna við gerð deiliskipulags hefst skal sveitarstjórn taka saman lýsingu á skipulagsverkefninu þar sem fram kemur hvaða áherslur sveitarstjórn hafi við deiliskipulagsgerðina og upplýsingar um forsendur, fyrirliggjandi stefnu og fyrirhugað skipulagsferli, svo sem um kynningu og samráð við skipulagsgerðina gagnvart íbúum og öðrum hagsmunaaðilum. Þegar landeigandi eða

framkvæmdaaðili gerir tillögu að deiliskipulagi, skal hann vinna lýsingu og leggja fyrir sveitarstjórn til samþykktar áður en hún fer í kynningu.

Sveitarstjórn er heimilt að falla frá gerð slíkrar lýsingar ef allar meginforsendur liggja fyrir í aðalskipulagi. Með meginforsendum er átt við stefnu um áherslur og uppbyggingu landnotkunarreita svo sem varðandi nánari notkun á einstökum reitum, þéttleika og byggðamynstur eða umfang auðlindanýtingar. Ekki er skylt að taka saman lýsingu vegna breytinga á deiliskipulagi.

Sameina skal gerð lýsingar deiliskipulagsverkefnis og gerð matslýsingar vegna samráðs við Skipulagsstofnun um umfang og áherslur í umhverfismati skipulagsverkefnisins sbr. 2. mgr. 6. gr. laga um umhverfismat áætlaða.

#### 5.2.3. gr.

##### Efni lýsingar.

Setja skal lýsingu fram í greinargerð og skal fylgja yfirlitsmynd yfir skipulagssvæðið þar sem afmörkun þess kemur fram. Í lýsingu skal gerð grein fyrir eftirfarandi þáttum í því umfangi sem tillagan gefur tilefni til:

- a. aðdraganda og tilgangi, áherslum, helstu viðfangsefnum og meginmarkmiðum,
- b. helstu einkennum og aðstæðum á skipulagssvæðinu og hvernig staðið verður að frekari gagnaöflun og greiningu forsendna,
- c. hvaða ákvæði gilda um svæðið í aðalskipulagi og hvort í gildi eru aðrar skipulags- eða framkvæmdaáætlanir sem varða deiliskipulagsgerðina,
- d. skipulagsferlinu, s.s. helstu verkáföngum og tímasetningu þeirra og hvernig kynningu, samráði og aðkomu almennings og annarra hagsmunaaðila verður háttáð,
- e. umsagnaraðilum,
- f. hvernig staðið verði að umhverfismati deiliskipulagsins skv. 5.4. gr.

#### 5.2.4. gr.

##### Kynning lýsingar.

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

Kynning fyrir almenningi skal vera með áberandi hætti, svo sem með birtingu auglýsingar um hana í víðlesnu dagblaði, með dreifibréfi eða á íbúafundi sem hefur verið auglýstur, eftir því sem efni lýsingar gefur tilefni til. Lýsingin skal vera aðgengileg á vef sveitarfélagsins.

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

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

Hafa skal hliðsjón af umsögnum og ábendingum sem berast vegna lýsingar við vinnslu að tillögu að deiliskipulagi, en ekki er skylt að svara þeim með formlegum hætti.

#### 5.3. gr.

##### *Gerð deiliskipulags.*

#### 5.3.1. gr.

##### Afmörkun deiliskipulags.

Deiliskipulag skal að jafnaði ná til reits eða svæða sem mynda heildstæða einingu eins og svæði með sömu landnotkun, svæði afmarkað af götum, húsabyrpingu, svo sem á landbúnaðarsvæðum, eða annað sem gefur sameiginlegar forsendur fyrir viðkomandi deiliskipulag. Í greinargerð deiliskipulags skulu færð rök fyrir afmörkun skipulagssvæðisins. Deiliskipulagssvæði mega ekki skarast.

#### 5.3.2. gr.

##### Viðfangsefni og efnistöð deiliskipulags.

Setja skal skipulagsskilmála um þau viðfangsefni sem tilgreind eru í 5.3.2.1. gr. til 5.3.2.20. gr. og 6. kafla þessarar reglugerðar, eftir því sem við á, miðað við aðstæður á skipulagssvæðinu, markmið og áherslur aðalskipulags og aðrar forsendur fyrir skipulagsvinnunni.

Heimilt er að skilgreina landnotkun og takmarkanir á henni þrengra í deiliskipulagi en gert er í aðalskipulagi og kveða á um mismunandi notkun og tegund starfsemi á einstökum lóðum, lóðarhlutum eða byggingarhlutum svo og setja starfsemi ákveðnar takmarkanir eins og tímamörk varðandi vinnutíma eða opnunartíma skemmtistaða.

Deiliskipulagsskilmálar skulu settir fram á uppdrætti og í greinargerð, sbr. kafla 5.5. Skilmálar geta verið almennir og náð til alls skipulagssvæðisins eða sértækir og gilt um stök mannvirki eða lóðir.

Við gerð deiliskipulags skal þess gætt að unnt sé að framfylgja sérstöku kröfum sem gerðar eru í öðrum lögum og reglugerðum, s.s. kröfum um hljóðvist, verndun náttúru- og menningarminja, heilsu og öryggi. Samráð skal haft við umsagnaraðila og fagstofnanir til að tryggja framfylgd þeirra krafna.

#### 5.3.2.1. gr.

##### Byggðamynstur og byggingar.

###### *a. Byggðamynstur og húsakönnun.*

Í deiliskipulagi fyrir nýja byggð skal ákveða byggðamynstur, og setja skilmála um nánari landnotkun eftir aðstæðum, umfang og hæð mannvirkja, samgöngukerfi, bílastæði o.fl. Heimilt er að setja skilmála um efnis- og litaval, frágang, gróður og fleiri atriði eftir atvikum.

Gera skal grein fyrir mannvirkjum sem fyrir eru á skipulagssvæðinu, notkun þeirra og nýtingu, tilgreina ef þau eiga að víkja, annars setja skilmála um viðhald eða breytingar á þeim ef við á. Í þegar byggðu hverfi skal lagt mat á varðveislugildi og svipmót byggðar og einstakra bygginga sem fyrir eru, með gerð húsakönnunar og setja markmið og skilmála um verndun og viðhald á grunni þeirrar könnunar.

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

###### *b. Byggingar og önnur mannvirki.*

Staðsetja skal byggingarreiti og setja skilmála um stærð bygginga og hæðarfjölda ofan jarðar og neðan jarðar, um þakform, mænishæð, mænisstefnu, efni og útlit o.fl. eftir atvikum. Við ákvörðun um fjarlægð milli einstakra byggingarreita skal taka tillit til sólarhæðar og skuggavarps, vindstrengja o.fl., eftir því hver notkun bygginganna er.

Ákveða skal nýtingarhlutfall eða tilgreina hámarksbyggingarmagn, þ.e. brúttóflatarmál sbr. ÍST 50, fyrir einstakar lóðir eða afmörkuð svæði eftir landfræðilegum aðstæðum og markmiðum skipulagsins. Ef við á skal setja skilmála um hámarksstærð botnflatar ofan jarðar og neðan. Þar sem gert er ráð fyrir kjöllum eða bílageymslum neðanjarðar, skal tilgreina það hlutfall byggingarmagns sem heimilt er að hafa ofan jarðar. Þegar um er að ræða byggingar þar sem salarhæð er mikil skal setja frekari skilmála um hámarksrúmmál ef við á.

Hæð bygginga skal gefa upp í metrum frá yfirborði botnplötu 1. hæðar og tilgreina hvað sé hámarksvegghæð, eða meðal vegghæð og hvað sé hámarkshæð á þaki og öðrum byggingarhlutum sem ná upp fyrir vegg, svo sem skorsteinum og tæknirýmum. Með fyrstu hæð er átt við hæð þar sem gólfkóti er að lágmarki 20 sm yfir jarðvegisyfirborði á a.m.k. einni hlið húss. Gefa þarf upp hversu há botnplata 1. hæðar má vera frá jarðvegisyfirborði og þegar byggt er í landhalla skal jafnframt gera grein fyrir afstöðu 1. hæðar til yfirborðs landsins með sniðmynd eða í texta.

Gera skal grein fyrir stærð og umfangi annarra mannvirkja svo sem virkjana-, fjarskipta- og veitumannvirkja, samgöngumannvirkja o.fl.

#### 5.3.2.2. gr.

##### Lóðir.

Afmarka skal lóðir fyrir byggingar og önnur mannvirki eftir atvikum, og gera grein fyrir stærð þeirra. Stakstæð íbúðarhús ásamt tilheyrandi mannvirkjum skulu vera á sér lóðum, nema aðstæður kalli á annað. Í slíkum tilvikum skal leggja áherslu á skipulagsskilmála um sameiginleg svæði innan lóðarinnar. Þetta á ekki við um íbúðarhús innan bújarða.

Í íbúðarbyggð skal gera ráð fyrir dvalarsvæðum á lóðum íbúðarhúsa. Eins skal gera ráð fyrir dvalarsvæðum á lóðum leik- og grunnskóla og á lóðum þjónustustofnana, þar sem sjúklingar eða

vismenn dvelja yfir lengri tíma. Dvalarsvæði skulu staðsett þannig að hægt sé að njóta þar sólar, skjóls og friðsældar. Þar sem íbúðir eru á jarðhæð skal eftir föngum afmarka þeim svæði á lóð til einkanota.

Tryggja skal aðkomu að hliðum stakstæðra mannvirkja sem standa við lóðarmörk og að baklóðum sambyggðra húsa með kvöðum eða öðrum hætti. Afmarka skal lóðir á sama hátt fyrir önnur mannvirki eftir atvikum.

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

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

#### 5.3.2.3. gr.

##### Almenningsrými.

Gera skal grein fyrir almenningsrýmum, s.s. göturýmum, gönguleiðum, torgum, almenningsgörðum, leiksvæðum, boltavöllum og öðrum útivistarsvæðum Setja skal skilmála um landmótun og frágang, gróður, girðingar, efnisval, lýsingu, upplýsinga- og auglýsingaskilti, aðgengi, rýmingarleiðir o.fl. Í íbúðarbyggð og í frístundabyggð skal gera ráð fyrir sameiginlegu leik- eða útivistarsvæði ef það á við.

#### 5.3.2.4. gr.

##### Upplýsinga- og auglýsingaskilti.

Setja skal ákvæði um upplýsinga- og auglýsingaskilti þar sem gera má ráð fyrir slíku. Upplýsinga- og auglýsingaskilti í íbúðarbyggð skulu ekki hafa truflandi áhrif svo sem vegna stærðar, lýsingar eða ásjúndar.

#### 5.3.2.5. gr.

##### Samgöngur.

###### *a. Samgöngukerfi og umferðarmannvirki.*

Við deiliskipulag svæða í þéttbýli, og í dreifbýli eftir atvikum, skal gera grein fyrir því samgöngukerfi sem fyrir er og fyrirhugað er skv. aðalskipulagi. Gera skal grein fyrir frekari stefnumörkun varðandi útfærslu gatnakerfis, tegund gatna, bílastæði, undirgöng, brýr, hjóla-, reið- og göngustíga, flugbrautir og hafnarmannvirki eftir því sem við á.

Setja skal skilmála fyrir framangreind mannvirki eftir atvikum, svo sem um landmótun og yfirborðsfrágang, breidd og hæð, efnisnotkun, varnir gagn hávaða, gróður, skilti og lýsingu. Áhersla skal lögð á öruggar, greiðar og aðlaðandi leiðir fyrir gangandi og hjólandi. Gera skal grein fyrir aðkomu frá þjóðvegi að skipulagssvæði. Ef um nýja aðkomu er að ræða skal hún vera innan skipulagssvæðisins. Setja skal kvaðir um umferðarrétt þegar það á við.

Á íbúðarsvæðum, svæðum fyrir frístundahús og öðrum svæðum þar sem gera má ráð fyrir mannfjölda og hætta getur verið á gróðureldum, skal gæta þess að fleiri en ein greið leið sé um og frá svæðinu.

###### *b. Stæði fyrir bíla og önnur farartæki.*

Skilmála um fjölda bílastæða og frágang þeirra innan og utan lóða, sérmerkt bílastæði fyrir fatlaða, stæður fyrir reiðhjól og önnur farartæki eftir því sem við á, skal setja hverju sinni í deiliskipulag. Varðandi fjölda og fyrirkomulag bílastæða fyrir fatlaða skal taka mið af ákvæðum byggingarreglugerðar. Við grenndarkynningu leyfisumsóknar eða við umsókn um meðmæli Skipulagsstofnunar með veitingu leyfis til einstakra framkvæmda, sbr. 1. tölul. ákvæðis til bráðabirgða í skipulagslögum, skal liggja fyrir rökstuðningur fyrir fjölda bílastæða og fyrirkomulag þeirra.

Þegar gert er deiliskipulag fyrir þegar byggt hverfi skal gera grein fyrir bílastæðum fyrir farartæki sem fyrir eru innan og utan lóða.

###### *c. Bílageymsluhús.*

Bílageymsluhús reiknast til nýtingarhlutfalls hvort sem þau eru ofan jarðar eða neðan eða á opnum pöllum.



*d. Fjarlægð milli bygginga og vega.*

Útan þéttbýlis skal ekki staðsetja íbúðir eða frístundahús nær stofn- og tengivegum en 100 m og ekki nær öðrum þjóðvegum eða almennum vegum en 50 m eins og þeir eru skilgreindir í aðalskipulagi. Aðrar byggingar skal ekki staðsetja nær stofn- og tengivegum og öðrum þjóðvegum og almennum vegum en 50 m eins og þeir eru skilgreindir í aðalskipulagi. Heimilt er að víkja frá þessum ákvæðum þegar um er að ræða verslunar- og þjónustubyggingar en gæta skal ákvæða vegalaga um veghelgunarsvæði. Óheimilt er að færa þjóðveg eða byggja nýjan veg utan þéttbýlis þannig að fjarlægð milli bygginga og vega verði minni en framangreind mörk segja til um án undangenginnar málsmeðferðar um deiliskipulag.

*e. Helgunarsvæði og hindrunarfletir samgöngumannvirkja.*

Á uppdrætti skal gera grein fyrir helgunarsvæðum vega skv. vegalögum og hindrunarflötum flugvalla ef þeir hafa verið skilgreindir í samræmi við loftferðalög. Á uppdrætti eða á annan hátt skal gerð grein fyrir haftasvæðum vegna hafna- og siglingaverndar. Þess skal gætt að ný mannvirki trufli ekki eða skyggi á vita- eða siglingamerki.

## 5.3.2.6. gr.

## Hljóðvist.

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

Á svæðum fyrir starfsemi þar sem einungis liggja fyrir viðmiðunarmörk fyrir hávaða innanhúss, skal gera grein fyrir hver sé áætlaður hávaði utanhúss ef líklegt er talið að gera þurfi sérstakar kröfur til mannvirkja til að tryggja að hávaði innanhúss verði undir viðmiðunarmörkum.

Afmarka skal kyrrlát svæði með hliðsjón af ákvæðum reglugerðar um hávaða og reglugerðar um kortlagningu hávaða og aðgerðaáætlanir, ef við á.

## 5.3.2.7. gr.

## Landmótun, efnistaka og efnislosun.

Þar sem gert er ráð fyrir verulegum breytingum á landi, svo sem vegna varnargarða, landfyllinga, efnislosunar, efnistöku eða urðunar, skal gera grein fyrir umfangi svæðis, áfangaskiptingu og tímaáætlun, efnismagni sem fjarlægt er, fært til eða bætt er við. Gera skal grein fyrir landmótun, hæðarsetningum og frágangi að framkvæmdatíma loknum. Sama á við um aðrar framkvæmdir sem breyta ásýnd lands sem og á íþrótt- og útivistarsvæðum.

## 5.3.2.8. gr.

## Starfsemi í íbúðarbyggð.

Gæta skal þess að atvinnustarfsemi í íbúðarbyggð valdi sem minnstum óþægindum vegna bíla- umferðar, hávaða, ljósanotkunar eða annars ónæðis og að öruggar og greiðar göngu- og hjólaleiðir séu að skólum og annarri nærþjónustu.

## 5.3.2.9. gr.

## Virkanir.

Gera skal grein fyrir tegund orkuöflunar og áætluðu afli virkjana og setja skilmála um gerð og umfang mannvirkja neðanjarðar og ofan, vegakerfi, áfangaskiptingu, landmótun, borsvæða, lagna- leiða, lónum, frágangi og öðru eftir því sem við á. Gera skal grein fyrir hvernig orka verður flutt frá svæðinu. Sé gert ráð fyrir annarri starfsemi á svæðinu skal setja skilmála um þá starfsemi.

## 5.3.2.10. gr.

## Starfsmannabúðir.

Þegar starfsemi kallar á tímabundna staðsetningu starfsmannabúða skv. skilgreiningu reglugerðar um hollustuhætti svo sem vegna framkvæmda við orku- og samgöngumannvirki eða á efnistöku- og urðunarsvæðum, skal í deiliskipulagi svæðisins gera grein fyrir stærð og umfangi búðanna, veitukerfum, bílastæðum, tengingu við þjóðveg, tímamörkum og frágangi svæðisins eftir að búðirnar

hafa verið fjarlægðar o.fl. eftir atvikum. Staðsetja skal starfsmannabúðir með eins nákvæmum hætti og unnt er í skipulagi.

#### 5.3.2.11. gr.

Minniháttar framkvæmdir sem undanþegnar eru byggingarleyfi.

Í deiliskipulagi skal gera grein fyrir því hvort að minniháttar framkvæmdir sem undanþegnar eru byggingarleyfi samkvæmt byggingarreglugerð séu óheimilar eða takmarkaðar að einhverju leyti. Séu auknar kröfur gerðar til slíkra framkvæmda í skilmálum deiliskipulags eða í reglugerð þessari umfram það sem fram kemur í byggingarreglugerð ganga þær kröfur framár ákvæðum byggingarreglugerðar.

#### 5.3.2.12. gr.

Frístundabyggð.

Frístundahús ásamt tilheyrandi mannvirkjum, svo sem geymslu, gestahúsi og bátaskýli skulu að jafnaði vera á sér lóð, nema sérstakar aðstæður kalli á annað, eins og þegar um er að ræða orlofsbústaði í eigu félagasamtaka, eða sérstaka staðhætti sem þarfnast samvinnu eigenda. Í slíkum tilvikum skal afmarka frístundahúsunum svæði til einkaafnota innan lóðar. Ekki skal byggja nær lóðarmörkum en 10 m. Ef svæði utan einkalóða sem þjóna sameiginlegum hagsmunum frístundabyggðarinnar, svo sem leiksvæði, götur eða svæði fyrir veitur, eru á sameiginlegri lóð skal afmarka hana á uppdrætti.

#### 5.3.2.13. gr.

Mannvirki og starfsemi á landbúnaðarsvæðum.

Gera skal grein fyrir og setja skilmála um mannvirki og tegund af landbúnaðarstarfsemi á bújörðum. Þegar um þauleldi er að ræða, skal gera grein fyrir áætluðum fjölda dýra, meðferða úrgangs og fjarlægð til aðliggjandi byggðar. Við staðsetningu mannvirkja sem eru óháð búrekstri viðkomandi jarðar, svo sem atvinnuhúsnæðis, íbúðar- eða frístundahúsa, skal þess gætt að notkun þeirra og starfsemi sú sem er á jörðinni geti farið saman. Áhersla skal lögð á að samnýta vegakerfi og veitur og að yfirbragð byggðar verði heildstætt.

#### 5.3.2.14. gr.

Skipulag við vötn, ár og sjó.

Í þéttbýli skal lögð áhersla á að almenningur geti komist að og meðfram vötnum, ám og sjó eftir því sem hægt er á viðkomandi svæði. Við afmörkun lóða á svæðum utan þéttbýlis skal þess gætt að rými sé fyrir aðkomu að og meðfram vötnum, ám og sjó. Utan þéttbýlis skal ekki reisa mannvirki nær vötnum, ám eða sjó en 50 m. Þó er heimilt að reisa samgöngumannvirki svo sem brýr og stíflur og fyrirhleðslur í tengslum við virkjanir fallvatna og varnir gegn ágangi sjávar og vatns nær vötnum, ám og sjó en 50 m.

#### 5.3.2.15. gr.

Veitur og fjarskipti.

Gera skal grein fyrir veitum og helgunarsvæðum þeirra, ofan jarðar og neðan, á uppdráttum og/ eða í greinargerð. Gera skal grein fyrir staðsetningu og umfangi fjarskiptamastra, háspennulína og sambærilegra mannvirkja, og aðkomu að þeim. Staðsetja skal vatnsból, afmarka vatnsverndarsvæði og setja skilmála til að tryggja að vatnsból mengist ekki.

Stefnt skal að því að ofanvatni, svo sem regnvatni af þökum, verði miðlað í jarðveg í stað fráveitukerfis, eftir aðstæðum og því sem unnt er.

#### 5.3.2.16. gr.

Gámasvæði og sorpgerði.

Innan hverfa skal gera ráð fyrir grenndargámum, þ.e. gámum fyrir flokkaðan úrgang, svo sem pappír og plast.

Afmarka skal og setja ákvæði um hámarksflatarmál gámasvæðis á lóð og hámarkshæð gámasamstæðu. Þar sem þörf er á gámasvæðum eða sorpgerðum á lóðum utan hefðbundinna atvinnusvæða skal staðsetja þau á baklóðum eða í aflokuðum rýmum. Gera skal grein fyrir afmörkun þeirra á uppdrætti.

#### 5.3.2.17. gr.

Verndun svæða og einstakra mannvirkja.

Gera skal grein fyrir gildandi stefnu aðalskipulags og ákvæðum laga um friðun og vernd þ.m.t. um náttúruvernd, minjavernd, vatnsvernd og hverfisvernd.

Afmarka skal verndarsvæði og merkja friðaðar og friðlýstar menningarminjar sem njóta verndar skv. lögum um menningarminjar og gera grein fyrir skilmálum sem um þau gilda.

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

Ákvörðun um hverfisvernd húsa, götmynda og byggðarmynsturs skal m.a. byggja á húsa-könnun.

#### 5.3.2.18. gr.

Náttúruvá.

Afmarka skal þau svæði sem skilgreind eru sem svæði undir náttúruvá í aðalskipulagi og gera grein fyrir takmörkunum á mannvirkjagerð sem á þeim gilda. Gera skal grein fyrir þekktum flóðasvæðum, hættumati og varnarvirkjum þar sem þau eru fyrir eða fyrirhuguð og sérstökum skilyrðum sem sett eru í hættumati um styrkingar og útfærslu mannvirkja. Hættumatslínur skulu sýndar á uppdrætti. Ef varnarvirki eru ekki risin skal sýna bæði hættusvæði með og án varna.

Ekki skal staðsetja byggingarreiti á svæðum þar sem vitað er að tjón hafi orðið af völdum ofanflóða eða þar sem líklegt má telja að ofanflóð geti fallið, nema fyrir liggja hættumat sem heimilar slíkt sbr. reglugerð um hættumat vegna ofanflóða og flokkun og nýtingu hættusvæða.

Óheimilt er að byggja á þekktum flóðasvæðum við ár, vötn og sjó. Á lágsvæðum nálægt sjó skal hafa samráð við Siglingastofnun um ákvörðun lægstu gólfhæða bygginga.

Óheimilt er að byggja á þekktum jarðsprungum, misgengi eða nálægt hverum. Á svæðum þar sem grunur leikur á að sprungur séu án þess að hægt sé að kanna það við gerð deiliskipulagsins, skal setja fyrirvara í deiliskipulagið um að komi sprungur í ljós við framkvæmdir geti þurft að gera breytingar á deiliskipulaginu.

#### 5.3.2.19. gr.

Framkvæmdir sem falla undir lög um mat á umhverfisáhrifum.

Ef innan skipulagssvæðisins er gert ráð fyrir framkvæmd sem fellur undir lög um mat á umhverfisáhrifum, skal setja fyrirvara um þær leyfisveitingar sem háðar eru því að málsmeðferð skv. lögum um mat á umhverfisáhrifum hafi farið fram. Þegar álit Skipulagsstofnunar skv. framangreindum lögum liggur fyrir skal taka afstöðu til þess hvort skilyrði sem kunna að liggja fyrir í álitinu skuli tekin inn í deiliskipulagið sem skipulagsskilmálar.

#### 5.3.2.20. gr.

Framkvæmd, áfangaskipting og framkvæmdatími.

Gera skal grein fyrir hvernig stefnt er að framkvæmd deiliskipulags svo sem með skilmálum um áfangaskiptingu og framkvæmdatíma, ef við á. Stórum skipulagssvæðum skal skipta í framkvæmda-áfangar til að stuðla að hagkvæmni og heildstæðu yfirbragði byggðar.

Í deiliskipulagi innan þegar byggðs hverfis sem sérstaklega hefur verið skilgreint sem þróunarsvæði s.s. vegna aðlögunar að breytti landnotkun eða enduruppbyggingar skal tilgreina framkvæmdatíma áætlunarinnar. Skal hann vera a.m.k. fimm ár, en ef framkvæmdatími er ekki til-

greindur skal hann vera fimmtán ár sem er hámarksframkvæmdatími. Framkvæmdatími hefst við gildistöku deiliskipulagsins. Eftir að framkvæmdatíma lýkur er óheimilt að endurnýja eða samþykkja ný byggingar- eða framkvæmdaleyfi.

Lóðir skulu hnitsettar við gerð deiliskipulags. Þó er heimilt að setja fyrirvara í skipulagsskilmála um að við gerð lóðablaða geti upplýsingar um tiltekin atriði breyst lítillega, t.d. varðandi lóðarstærðir og lóðarmörk.

Gera skal grein fyrir hvort framfylgd deiliskipulagsins sé háð samningum eða leyfum annarra aðila en sveitarfélagsins, svo sem landeigenda eða opinberra aðila.

#### 5.3.3. gr.

##### Hverfisskipulag.

#### 5.3.3.1. gr.

##### Efni hverfisskipulags.

Í deiliskipulagi í þegar byggðum hverfum þar sem ekki eru ráðgerðar verulegar breytingar á byggðamynstri er heimilt að víkja frá kröfum um framsetningu sem gerðar eru til deiliskipulags svo sem hvað varðar skilmála og mælikvarða uppdráttu.

#### 5.3.3.2. gr.

##### Afmörkun hverfisskipulags.

Hverfisskipulag skal ná til svæðis sem myndar heildstæða hverfaeiningu með nokkrum götu-reitum að lágmarki, eða sambærilegu svæði og skulu í greinargerð skipulagsins færð rök fyrir afmörkun þess. Heimilt er að afmarka tiltekið svæði innan marka hverfisskipulagssvæðis þar sem gera skal hefðbundið deiliskipulag. Slíkt svæði telst ekki hluti hverfisskipulagsins.

#### 5.3.3.3. gr.

##### Viðfangsefni hverfisskipulags.

Í hverfisskipulagi skal setja almennar reglur eða skilmála um yfirbragð, þróun og varðveislu byggðarinnar m.a. með hliðsjón af húsakönnun. Taka skal afstöðu til ónýtttra byggingarheimilda ef fyrir liggja. Heimilt er að setja fram almennar reglur, leiðbeiningar og fyrirmæli um umfang og yfirbragð mannvirkja, breytingar og viðhald húseigna í stað byggingarreita og skilmála um nýtingarhlutfall eða byggingarmagn, að því tilskyldu að framkvæmdaheimildir séu skýrðar með fullnægjandi hætti.

#### 5.4. gr.

##### *Umhverfismat deiliskipulags.*

#### 5.4.1. gr.

##### Umhverfismat.

Við gerð deiliskipulags skal meta líkleg áhrif af fyrirhuguðum framkvæmdum og starfsemi á aðliggjandi svæði og einstaka þætti áætlunarinnar sjálfar svo sem á vistkerfi, auðlindir, landslag, ásýnd, útsýni, hljóðvist, loftgæði, hagkvæmni, veðurfar, varðveislugildi og svipmót byggðar og einstakra bygginga o.fl. umhverfisþætti eftir því sem efni skipulagsins gefur tilefni til.

Áætla skal áhrif af landmótun, skógrækt, umferð, hávaða, umfangsmiklum mannvirkjum, svo sem háhýsum og hafnar- og samgöngumannvirkjum, lýsingu t.d. frá gróðurhúsum og ljóskösturum á íþróttasvæðum, mengun og lykt t.d. frá iðnaði og þauleldi, o.fl. eftir atvikum. Einnig skal lagt mat á hvort hætta geti verið á stórslysi, svo sem vegna geymslu hættulegra efna eða notkunar á hættulegum efnunum.

Gera skal grein fyrir matinu og niðurstöðu þess í greinargerð deiliskipulagsins. Jafnframt skal því lýst hvernig skipulagið samræmist markmiðum skipulagsreglugerðar, sbr. 1.1. gr. og markmiðum deiliskipulags, sbr. 5.1.1. gr.

Ef í ljós kemur að fyrirhugaðar framkvæmdir eða starfsemi geta haft neikvæð áhrif á umhverfið skal gera breytingar á deiliskipulagstillögunni til að draga úr hinum neikvæðu áhrifum eða rökstyðja af hverju það er ekki gert. Setja skal skilmála um vöktun áhrifa og um hvernig bregðast eigi við umhverfisvandamálum eftir því sem þörf er á.

Þegar deiliskipulag fellur undir lög um umhverfismat áætlana skal umhverfismatið gert á grundvelli þeirra laga.

#### 5.5. gr.

#### *Framsetning deiliskipulags.*

#### 5.5.1. gr.

#### Almennt.

Deiliskipulag skal setja fram á skipulagsuppdrætti ásamt skipulagsgreinargerð. Í greinargerð deiliskipulags skal forsendum lýst, skilmálum, umhverfismati og öðru sem við á sbr. ákvæði reglugerðar þessarar. Á skipulagsuppdrætti deiliskipulags skal setja fram skipulagsskilmála með myndrænum hætti. Í titli skipulagsáætlunar skal koma fram að um deiliskipulag sé að ræða, og skal titillinn vera lýsandi fyrir framkvæmdasvæði og staðsetningu innan sveitarfélags.

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

Um framsetningu uppdráttar og upplýsinga um málsmeðferð fer samkvæmt 8. kafla.

#### 5.5.2. gr.

#### Greinargerð.

Eftirfarandi atriði skulu koma fram í greinargerð með deiliskipulagi:

- a. staðsetning deiliskipulagssvæðis, samræmi deiliskipulags við stefnu aðalskipulags og samræmi við aðrar áætlanir eftir atvikum,
- b. forsendur, markmið og umhverfismat,
- c. skipulagsskilmálar og skilmálar um framkvæmd deiliskipulagsins,
- d. hvernig staðið var að samráði við undirbúning áætlunarinnar, sbr. 5.2. gr.

Skilmálar skulu vera skýrir og greinargóðir. Ef einnig eru í greinargerð tilmæli, dæmi eða leiðbeiningar þarf með skýrum hætti að greina á milli þeirra og skilmála. Skilmála í greinargerð má bæði setja fram í texta og á skilmálateikningum eins og með snið- eða rúmmyndum.

#### 5.5.3. gr.

#### Skipulagsuppdráttur.

Útprentaður deiliskipulagsuppdráttur skal að jafnaði vera í mælikvarða 1:500 - 1:2.000. Fyrir mjög stór skipulagssvæði er heimilt að hafa heildaruppdrátt í mælikvarða 1:5.000 – 1:10.000, að því tilskyldu að helstu framkvæmdasvæði séu sýnd í mælikvarða 1:500 - 1:2.000 og að allir skilmálar skili sér með skýrum hætti. Á uppdráttum skal samhengi við næsta nágrenni koma skýrt fram, með sérstökum yfirlitsuppdrætti ef með þarf.

Skipulagsákvæði, ný mannvirki, landupplýsingar og landslagsbreytingar sem skipulagið gerir grein fyrir skulu koma skýrt fram, vera aðgreind frá kortagrunni og sýnd með eftirfarandi hætti:

- a. Afmörkun skipulagssvæðisins, mörk verndar- og hættusvæða, lóða- og landamörk, svæði, landslagsbreytingar, vegi og stíga skal sýna með línulegri afmörkun,
- b. nýtingu, hæðafjölda, þakgerð o.fl. skal sýna með táknum eða á annan hátt,
- c. byggingareiti skal sýna með línulegri afmörkun, en þó er heimilt svo sem á stórum lóðum þar sem nýtingarhlutfall er lágt að staðsetja mannvirki með tákni og setja nánari skilmála í greinargerð um stærð þess út frá táknuinu eða afstöðu til lóðamarka. Heimilt er að sleppa byggingarreitum fyrir minniháttar mannvirki og viðbyggingar ef skilmálar eru að öðru leyti skýrðir með fullnægjandi hætti í greinargerð,
- d. heiti jarða, örnefni, lóðamörk, heiti gatna og húsnúmer skal skrá á uppdrátt.

Um uppdrætti gilda ákvæði 7. kafla að öðru leyti en því að ekki skal afmarka eða merkja landnotkunarsvæði aðalskipulags inn á deiliskipulagsuppdrátt. Skal útdráttur úr viðkomandi hluta aðalskipulags vera til hliðar eða í greinargerð og skal deiliskipulagssvæðið merkt inn á hann.

## 5.5.4. gr.

Skýringarmyndir og önnur fylgiskjöl.

Ef skýringaruppdrættir, skýringarmyndir, sérstök umhverfisskýrsla og umsagnir fylgja skal vísa til þessara gagna í greinargerð deiliskipulagsins. Skýringaruppdrætti svo sem götummyndir, skugga- varpsteikningar og sniðmyndir, líkön og hreyfimyndir er heimilt að nota til að sýna áhrif af og dæmi um útfærslu deiliskipulags. Skýringargögn sbr. framangreint eru ekki bindandi, nema það sé sérstaklega tekið fram.

## 5.6. gr.

*Kynning og auglýsing deiliskipulagstillögu.*

## 5.6.1. gr.

Kynning deiliskipulagstillögu.

Áður en tillaga að deiliskipulagi er tekin til afgreiðslu í sveitarstjórn skal tillagan, forsendur hennar og umhverfismat kynnt fyrir íbúum sveitarfélagsins og öðrum hagsmunaaðilum á almennum fundi eða á annan fullnægjandi hátt. Skal kynningin auglýst með áberandi hætti, svo sem með auglýsingu í svæðisbundnum fréttamiðli og/eða með dreifibréfi. Ef tillagan varðar hagsmunaaðila utan sveitarfélagsins skal birta auglýsingu um kynninguna í blaði sem dreift er á landsvísu og/eða í útvarpi, sjónvarpi eða á annan fullnægjandi hátt. Sveitarstjórn er heimilt að falla frá kynningu ef allar meginforsendur deiliskipulagsins liggja fyrir í aðalskipulagi.

Í kynningargögnum skal koma fram ef samhliða er auglýst breyting á aðalskipulagi. Í endanlegri greinargerð skal gera grein fyrir niðurstöðum þeirrar málsmeðferðar.

## 5.6.2. gr.

Auglýsing deiliskipulagstillögu.

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

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

Í auglýsingu skal að auki koma fram hvenær sveitarstjórn samþykkti að auglýsa deiliskipulagstillögunu, til hvaða svæðis hún tekur, helstu efnisatriði, hvort umhverfisskýrsla fylgi tillögunni, og að athugasemdir skuli vera skriflegar. Ef breyta þarf samhliða annarri skipulagsáætlun á aðliggjandi svæði eða fella úr gildi, skal gerð grein fyrir því.

Sé tillaga að deiliskipulagi ekki í samræmi við aðalskipulag skal samsvarandi aðalskipulagsbreyting auglýst áður eða samhliða. Í auglýsingu deiliskipulagstillögunnar skal þá jafnframt gerð grein fyrir hvaða málsmeðferð aðalskipulagsbreytingin hefur hlotið og tímafrestum fyrir athugasemdir við hana ef við á.

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

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

## 5.7. gr.

*Afgreiðsla deiliskipulags.*

## 5.7.1. gr.

Samþykkt deiliskipulags.

Þegar frestur til athugasemda er liðinn skal sveitarstjórn taka tillögunu til umræðu að undan- genginni umfjöllun skipulagsnefndar. Í þeirri umfjöllun skal taka afstöðu til athugasemda sem borist

hafa og þess hvort gera skuli breytingar á tillögnum. Umsögn sveitarstjórnar skal vera skrifleg og rökstudd.

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

Hafi borist athugasemdir, þ.m.t. frá umsagnaraðilum, skal niðurstaða sveitarstjórnar auglýst með áberandi hætti. Sama á við hafi verið gerðar breytingar á tillögu að auglýsingatíma loknum. Í auglýsingu um niðurstöðu skal tilgreina kæruheimildir. Einnig skal sveitarstjórn auglýsa ef hætt er við að tillagan taki gildi. Ákveði sveitarstjórn að breyta auglýstri tillögu í grundvallaratriðum skal hin breytta tillaga auglýst á nýjan leik samkvæmt 5.6. gr.

Sendu skal Skipulagsstofnun deiliskipulag sem samþykkt hefur verið af sveitarstjórn og samantekt um málsmeðferð ásamt athugasemdum og umsögnum um þær innan átta vikna frá því að frestur til athugasemda rann út. Jafnframt skal sveitarstjórn senda þeim aðilum sem gerðu athugasemdir umsögn sína um þær, ásamt upplýsingum um kæruheimildir.

#### 5.7.2. gr.

##### Athugun Skipulagsstofnunar.

Telji Skipulagsstofnun að form- eða efnisgallar séu á deiliskipulagi sem henni er sent skal hún tilkynna sveitarstjórn um að stofnunin taki það til athugunar. Skal slík tilkynning send innan tveggja vikna frá því Skipulagsstofnun barst deiliskipulagið. Tilkynninguna má senda til sveitarfélagsins í tölvupósti eða með sambærilegum hætti.

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

#### 5.7.3. gr.

##### Gildistaka deiliskipulags.

Hafi auglýsing um samþykkt deiliskipulag ekki verið birt í B-deild Stjórnartíðinda innan árs frá því að athugasemdafresti tillögu til deiliskipulagsins lauk telst deiliskipulagið ógilt og fer þá um það í samræmi við 5.6. gr. og 5.7. gr.

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

Ef eldra deiliskipulag er samhliða fellt úr gildi þarf að taka það fram í auglýsingunni.

#### 5.8. gr.

##### *Breytingar á deiliskipulagi.*

#### 5.8.1. gr.

##### Breyting og endurskoðun deiliskipulags.

Nú telur sveitarstjórn að gera þurfi breytingar á samþykktu deiliskipulagi og skal þá fara með breytinguna eins og um nýtt deiliskipulag sé að ræða. Þó er ekki skylt að taka saman lýsingu.

Þegar um heildarendurskoðun á deiliskipulagi er að ræða, sem fellir eldri áætlanir úr gildi, þá skal framsetning og málsmeðferð vera sem um nýtt deiliskipulag sé að ræða. Slíkri áætlun skulu fylgja skýringargögn sem lýsa hvaða áætlanir falla úr gildi og helstu breytingum sem gerðar eru frá fyrri áætlunum. Sama á við þegar eldri deiliskipulagsáætlunum er breytt í hverfisskipulag.

#### 5.8.2. gr.

##### Óveruleg breyting á deiliskipulagi.

Nú telur sveitarstjórn að gera þurfi breytingar á samþykktu deiliskipulagi sem séu það óverulegar að ekki sé talin ástæða til meðferðar skv. 1. mgr. 5.8.1. gr. og skal þá fara fram grenndarkynning.

Við mat á því hvort breyting á deiliskipulagi teljist óveruleg skal taka mið af því að hve miklu leyti tillagan vísar frá notkun, nýtingarhlutfalli, útliti og formi viðkomandi svæðis. Einnig skal metið

hvort um fordæmisgefandi breytingu er að ræða eða breytingu sem varðar almannahagsmuni. Ef deiliskipulagsbreytingin kallar á breytingu aðalskipulags telst hún aldrei óveruleg. Hafi auglýsing um óverulega breytingu á deiliskipulagi ekki verið birt í B-deild Stjórnartíðinda innan árs frá samþykki sveitarstjórnar telst breytingin ógild.

#### 5.8.3. gr.

##### Breyting á framkvæmdatíma.

Heimilt er að breyta framkvæmdatíma deiliskipulags á þróunarsvæði, eða hluta þess. Hámarks framkvæmdatími getur þó aldrei orðið lengri en 15 ár. Fara skal með slíka breytingu eins og um nýtt deiliskipulag sé að ræða.

#### 5.8.4. gr.

##### Frávik frá deiliskipulagi.

Við útgáfu framkvæmda- og byggingarleyfa getur sveitarstjórn heimilað að vikið sé frá 5.8.2. gr. þegar um svo óveruleg frávik er að ræða að hagsmunir nágretta skerðist í engu hvað varðar landnotkun, útsýni, skuggavarp eða innsýn. Að lokinni samþykkt sveitarstjórnar getur byggingarfulltrúi afgreitt byggingarleyfið eða skipulagsfulltrúi framkvæmdaleyfið. Frávik skv. framangreindu eru bundin viðkomandi leyfi og verða ekki sjálfkrafa hluti skipulagsskilmála.

#### 5.8.5. gr.

##### Framsetning breytinga á deiliskipulagi.

##### 5.8.5.1. gr.

##### Almennt.

Þegar deiliskipulagi er breytt skal gera skýra grein fyrir í hverju breytingin felst, í greinargerð og á uppdrætti. Víska skal til heitis gildandi deiliskipulags, auk tilvísunar í þá lóð eða svæði sem breytingum tekur.

Í tillögu að breytingu á deiliskipulagi skulu vera upplýsingar um málsmeðferð og hvaða ákvæði gilda um svæðið í aðalskipulagi sveitarfélagsins. o.fl. Varði breytingin einungis greinargerð deiliskipulags skal sýna útdrátt úr aðalskipulagsuppdrætti og gildandi deiliskipulagi fyrir svæðið, til upplýsinga. Þeir uppdrættir þurfa ekki að vera í sama mælikvarða og gildandi uppdrættir.

Sömu ákvæði gilda um framsetningu verulegrar og óverulegrar breytingar á deiliskipulagi.

##### 5.8.5.2. gr.

##### Greinargerð.

Í greinargerð skal lýsa breytingunni, forsendum hennar, rökstuðningi fyrir henni, samráði við hagsmunaaðila og samræmi við aðalskipulag. Við breytingar á skilmálum skal bæði birta gildandi skilmála og tillögu að breytingum. Að öðru leyti er heimilt að vísa til greinargerðar gildandi deiliskipulags fyrir þau atriði sem ekki taka breytingum.

Gera skal grein fyrir áhrifum breytingarinnar á umhverfið með nýju umhverfismati ef við á.

##### 5.8.5.3. gr.

##### Skipulagsuppdráttur.

Sýna skal gildandi deiliskipulag og tillögu að breytingu á deiliskipulaginu. Tiltaka skal hvenær fyrirbyggjandi deiliskipulag tók upphaflega gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda, ásamt gildistökgagsetningu síðustu breytingar sem gerð var á svæðinu sem verið er að breyta.

Nái breyting aðeins til hluta deiliskipulagssvæðis skal sýna þann hluta, ásamt næsta nágrenni. Ef deiliskipulagsuppdráttur er endurteiknaður í heild sinni með breytingum, þarf samt sem áður að sýna svæðið fyrir breytingu, annaðhvort á uppdrættinum eða í greinargerð.

Gildandi deiliskipulagsuppdráttur, skal nota sem grunn fyrir breytingar. Afmarka skal það svæði sem breytingin nær til. Mælikvarði, ták og merkingar skulu vera þau sömu og á upprunalegu deiliskipulagi, nema uppdráttur sé endurteiknaður í heild sinni með nýjum merkingum og táknum.



## 5.8.5.4. gr.

Skýringarmyndir og önnur fylgiskjöl.

Gera skal breytingar á skýringarmyndum og öðrum fylgigögnum eftir þörfum.

## 5.9. gr.

*Grenndarkynning.*

## 5.9.1. gr.

Málsmeðferð.

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

Áður en umsókn um byggingar- eða framkvæmdaleyfi er grenndarkynnt skal skipulagsnefnd leggja mat á hvort framkvæmdin falli að framangreindum skilyrðum, eða hvort önnur atriði svo sem hvort framkvæmdin varði almannahagsmuni á einhvern hátt kalli á aðra málsmeðferð. Skal sveitarstjórn taka afstöðu til niðurstöðu skipulagsnefndar ef hún tekur ákvörðun um aðra málsmeðferð eða hafnar umsókninni.

## 5.9.2. gr.

Framkvæmd grenndarkynningar.

Grenndarkynning felst í því að skipulagsnefnd kynni nágrönnum, sem taldir eru eiga hagsmuna að gæta, leyfisumsókn eða tillögu að óverulegri breytingu á deiliskipulagi og gefur þeim kost á að koma með athugasemdir um hana innan tilskilins frests sem skal vera a.m.k. fjórar vikur. Í bréfi til hagsmunaaðila skal koma fram hvert sé meginefni grenndarkynningarinnar, rökstuðningur fyrir málsmeðferðinni, að athugasemdir skuli vera skriflegar hvert þeim skuli skila, fyrir hvaða tíma og hvar sé hægt að fá nánari upplýsingar. Með bréfinu skal fylgja tillaga að breytingu á deiliskipulagi eða hönnunargögn sbr. 5.9.7. gr. þegar um leyfisumsókn er að ræða. Skipulagsnefnd er heimilt að stytta tímabil grenndarkynningar ef þeir sem hagsmuna eiga að gæta hafa lýst skriflega yfir með áritun sinni á kynningargögn áður en fjórar vikur eru liðnar að þeir geri ekki athugasemdir við skipulagstillöguna eða hina leyfisskyldu framkvæmd.

## 5.9.3. gr.

Hagsmunaaðilar.

Skipulagsnefnd skal leggja mat á hverjir geta talist hagsmunaaðilar. Ef um er að ræða svæði við sveitarfélagamörk telst sveitarstjórn þess sveitarfélags til hagsmunaaðila. Skipulagsnefnd er heimilt að falla frá grenndarkynningu ef sýnt er fram á að breyting á deiliskipulagi eða leyfisskyld framkvæmd varðar ekki hagsmuni annarra en sveitarfélagsins og/eða umsækjandans sjálfs.

## 5.9.4. gr.

Afgreiðsla eftir kynningartíma.

Berist athugasemdir á kynningartíma skal skipulagsnefnd gefa umsögn um athugasemdir til sveitarstjórnar sem síðan tekur endanlega afstöðu til málsins. Berist engar athugasemdir á kynningartímanum, þarf skipulagsnefnd ekki að fjalla um málið áður en sveitarstjórn tekur málið til endanlegrar afgreiðslu.

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

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

## 5.9.5. gr.

Gildistaka og leyfisveiting.

Þegar um er að ræða óverulega breytingu á deiliskipulagi skal sveitarstjórn birta auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda innan árs frá samþykkt hennar og senda Skipulagsstofnun samþykkt skipulagsgögn, fylgigögn og afrit af auglýsingu til vörslu.

Hafi leyfi á grundvelli grenndarkynnttrar leyfisumsóknar ekki verið gefið út innan 12 mánaða frá samþykkt sveitarstjórnar fellur samþykktin úr gildi.

## 5.9.6. gr.

Gögn vegna óverulegrar breytingar á deiliskipulagi.

Sömu ákvæði gilda um gögn vegna framsetningar verulegra og óverulegra breytinga á deiliskipulagi.

## 5.9.7. gr.

Gögn fyrir grenndarkynningu á byggingar- eða framkvæmdaleyfisumsókn.

Afstöðumynd, hnitsett í mælikvarða. 1:500 – 1:2.000 eða í öðrum læsilegum mælikvarða, sem sýnir fyrirhugaða framkvæmd og afstöðu hennar gagnvart aðliggjandi byggð og að landi, þ.e. sýnir mannvirki sem fyrir eru á svæðinu, hæðarlínur og annað í landslagi sem skiptir máli fyrir útfærslu framkvæmdar. Gera þarf grein fyrir landmótun, götumyndum og öðru sem nauðsynlegt er til að hagsmunaaðilar geti tekið afstöðu til framkvæmdarinnar. Upplýsingar um bílastæði og aðrar kröfur sem gerðar eru til framkvæmdarinnar þurfa að fylgja gögnum eftir því sem við á. Hönnunargögn þurfa ekki að vera fullunnin á þessu stigi.

## 5.10. gr.

*Deiliskipulag á landi í einkaeign.*

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

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

## 5.11. gr.

*Meðmæli Skipulagsstofnunar skv. 1. tl. ákvæðis til bráðabirgða í skipulagslögum.*

## 5.11.1. gr.

Almennt.

Sveitarstjórn getur án þess að fyrir liggi staðfest aðal- eða svæðisskipulag eða samþykkt deiliskipulag og að fengnum meðmælum Skipulagsstofnunar leyft einstakar framkvæmdir sem um kann að verða sótt. Sveitarstjórn getur bundið leyfi þeim skilyrðum sem fram koma í 3. mgr. 14. gr. og 1. mgr. 15. gr. skipulagslaga.

Sveitarstjórn getur einnig án þess að fyrir liggi staðfest aðal- eða svæðisskipulag auglýst tillögu að deiliskipulagi að fengnum meðmælum Skipulagsstofnunar. Heimilt er að vísa niðurstöðu Skipulagsstofnunar varðandi meðmæli með auglýsingu deiliskipulags til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála.

## 5.11.2. gr.

Meðmæli með byggingar- og framkvæmdaleyfum utan þéttbýlis.

Þegar sótt er um byggingar- eða framkvæmdaleyfi fyrir framkvæmd á svæði utan þéttbýlis, þegar byggðs hverfis eða húsabyrpingar í dreifbýli, og deiliskipulag liggur ekki fyrir, þá fjallar sveitarstjórn um efni umsóknarinnar og leggur mat á hvort mannvirki það sem sótt er um leyfi fyrir

kalli á gerð deiliskipulags eða hvort leita megi meðmæla Skipulagsstofnunar með framkvæmdinni. Mat á því hvort gera skuli deiliskipulag byggir á því hvort framkvæmdin sé umfangsmikil eða sé þess eðlis að hana þurfi að kynna með formlegum hætti til að kanna afstöðu mögulegra hagsmunaaðila. Ef ítarlega er gerð grein fyrir framkvæmdinni í aðalskipulagi getur sveitarstjórn veitt framkvæmdaleyfi á grundvelli þess. Ákveði sveitarstjórn að leita meðmæla Skipulagsstofnunar sendir hún stofnuninni erindi þar sem fram kemur rökstuðningur fyrir beiðninni, ásamt gögnum um framkvæmdina.

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

#### 5.11.2.1. gr.

##### Gögn.

Með leyfisumsókn skulu eftirfarandi gögn fylgja: Yfirlitsuppráttur eða útdráttur úr aðalskipulagi þar sem það liggur fyrir, í mælikvarða. 1:2.000 – 1:10.000, afstöðumynd í mælikvarða. 1:500 eða öðrum læsilegum mælikvarða sem sýnir umrædda framkvæmd, ásamt öðrum gögnum sem lýsa henni á fullnægjandi hátt. Upplýsingar um veitur, aðkomuvegi, aðstæður á framkvæmdasvæðinu, svo sem hvort um svæði á náttúruminjaskrá eða hættusvæði sé að ræða, skulu fylgja gögnum þegar við á svo og umsagnir umsagnaraðila svo sem Vegagerðarinnar, minjavarðar og heilbrigðiseftirlits.

#### 5.11.3. gr.

##### Meðmæli með auglýsingu á tillögu að deiliskipulagi þar sem ekki liggur fyrir aðal- eða svæðisskipulag.

Vinna skal lýsingu skv. 5.2.2. gr. ásamt drögum að deiliskipulagstillögu. Þegar sveitarstjórn hefur samþykkt lýsinguna, skal hún ásamt drögum að tillögu, send Skipulagsstofnun með ósk um meðmæli með auglýsingu deiliskipulagstillögu sem unnin mun verða í samræmi við lýsinguna. Að fengnum meðmælum Skipulagsstofnunar skal lýsingin kynnt almenningi og umsagnaraðilum, sbr. 5.2.4. gr.

Skipulagsstofnun leggur mat á lýsinguna og skipulagsdrögin og er heimilt að óska eftir frekari gögnum áður en hún tilkynnir sveitarstjórn niðurstöðu sína. Um málsmeðferð fer að öðru leyti skv. 5. kafla reglugerðar þessarar.

#### 5.11.3.1. gr.

##### Gögn.

Vinna skal lýsingu skv. 5.2.2. gr., ásamt drögum að skipulagstillögu og yfirlitsupprætti sem sýnir staðsetningu skipulagssvæðisins í sveitarfélaginu. Að fengnum meðmælum Skipulagsstofnunar skal gert deiliskipulag skv. kröfum þessarar reglugerðar.

#### 5.11.4. gr.

##### Meðmæli með auglýsingu á deiliskipulagsbreytingu þar sem ekki liggur fyrir aðal- eða svæðisskipulag.

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

### 6. KAFLI

#### **Landnotkunarflokkar.**

##### 6.1. gr.

##### *Almennt.*

Ákvæði um landnotkunarflokka eiga við um svæðis-, aðal- og deiliskipulag. Óheimilt er að gefa út leyfi til framkvæmda sem ekki samrýmast stefnu um landnotkun í skipulagi.

Um hvern landnotkunarflokk skal í aðalskipulagi setja almenna skilmála og að auki sérstaka skilmála fyrir hvern landnotkunarreit eftir því sem við á. Ef nýtt skipulag felur í sér breytingu á stefnu um landnotkun á tilteknum reit skal gerð grein fyrir því hvenær og hvernig breytingin kemur til framkvæmda og hvað gildir fram að því. Þetta getur t.d. átt við um svæði sem skilgreina á sem þróunarsvæði.

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

Landnotkunarreiði skal auðkenna með bókstaf, sem tilgreindur er innan sviga sbr. 6.2. gr., síðan bandstriki og þar á eftir hlaupandi tölu fyrir landnotkunarreiði í hverjum flokki.

Tilgreina skal stærð landnotkunarreiða í greinargerð.

## 6.2. gr.

### *Stefna um landnotkun.*

Stefna um landnotkun skal sýnd með einum landnotkunarflokki. Sé gert ráð fyrir landnotkun á sama reit sem fellur undir fleiri en einn landnotkunarflokk skal sá flokkur tiltekinn fyrir reitinn sem er ríkjandi en umfang annarrar landnotkunar tilgreint í skilmálum.

Nota skal eftirfarandi landnotkunarflokk, eftir því sem við á:

*a. Íbúðarbyggð (ÍB).*

Svæði fyrir íbúðarhúsnæði og nærþjónustu sem því tengist, auk minniháttar atvinnustarfsemi sem samrýmist búsetu eftir því sem nánar er kveðið á um í stefnu skipulagsins.

*b. Miðsvæði (M).*

Svæði fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi og stjórnsýslu sem þjónar heilu landsvæði, þéttbýlisstað eða fleiri en einu bæjarhverfi, svo sem verslanir, skrifstofur, þjónustustofnanir, hótél, veitinga- og gistihús, menningarstofnanir og önnur hreinleg atvinnustarfsemi sem talin er samræmast yfirbragði og eðli starfsemi miðsvæðis.

*c. Verslun og þjónusta (VP).*

Svæði þar sem gert er ráð fyrir verslun og þjónustu, þ.m.t. hótélum, gistiheimilum, gisti-skálum, veitingahúsum og skemmtistöðum.

*d. Samfélagsþjónusta (S).*

Svæði fyrir stofnanir og fyrirtæki sem óháð eignaraðild veita almenna þjónustu við samfélagið, svo sem menntastofnanir, heilbrigðisstofnanir, menningarstofnanir, félagslegar stofnanir, trúarstofnanir og aðrar þjónustustofnanir ríkis, sveitarfélaga eða annarra aðila.

*e. Athafnasvæði (AT).*

Svæði fyrir atvinnustarfsemi þar sem lítil hætta er á mengun svo sem léttur iðnaður, hreinleg verkstæði, bílasölur og umboðs- og heildverslanir. Einnig atvinnustarfsemi sem þarfnast mikils rýmis, t.d. vinnusvæði utandyra á lóðum eða starfsemi sem hefur í för með sér þungaflutninga, svo sem vörugeymslur og matvælaíðnaður.

*f. Iðnaðarsvæði (I).*

Svæði fyrir umfangsmikla iðnaðarstarfsemi eða starfsemi sem er talin geta haft mengun í för með sér, svo sem verksmiðjur, virkjanir, þ.m.t. vatnsfallsvirkjanir, jarðhitavirkjanir, sjávarfallavirkjanir og vindmyllur, tengivirki, veitustöðvar, skólþælu- og hreinsistöðvar, endurvinnslustöðvar, brennslustöðvar, förgunarstöðvar, sorpurðunarsvæði, flokkunarmiðstöðvar og birgðastöðvar fyrir mengandi efni.

*g. Efnistöku- og efnislosunarsvæði (E).*

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

*h. Frístundabyggð (F).*

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

*i. Afþreyingar- og ferðamannasvæði (AF).*

Svæði fyrir afþreyingu og móttöku ferðafólks, þ.m.t. þjónustumiðstöðvar á hálendi og verndarsvæðum, fjallaskálar, tjald- og hjólhýsasvæði og skemmtigarðar.

- j. Íþróttasvæði (ÍP).*  
Svæði fyrir landfreka íþróttaaðstöðu aðra en þá sem þjónar tilteknu hverfi, svo sem skeiðvelli og hesthúsabyggð, akstursíþróttasvæði, skotæfingasvæði, golfvelli og stærri íþróttamiðstöðvar.
- k. Kirkjugarðar og grafreitir (K).*  
Svæði fyrir kirkjugarða og grafreiti.
- l. Opin svæði (OP).*  
Svæði fyrir útivist, aðallega í tengslum við þéttbýli, með aðstöðu sem almennri útivist tilheyrir, svo sem stígum og áningarstöðum, auk þjónustu sem veitt er á forsendum útivistar.
- m. Vegir, götur og stígar (VE).*  
Vegir, götur, helstu göngu-, reið- og hjólastígar og tengd mannvirki þ.m.t. mislæg gatnamót, undirgöng og göngubrýr og helgunarsvæði þeirra, svo sem stofn- og tengibrautir í þéttbýli og stofn- og tengivegir utan þéttbýlis.
- n. Flugvellir (FV).*  
Tiltekið svæði á láði eða legi, að meðtöldum byggingum, flugbrautum og búnaði sem er ætlað til afnota við komu, brottför og hreyfingar loftfara á jörðu niðri.
- o. Hafnir (H).*  
Svæði fyrir hafnir og hafnarmannvirki þar sem gert er ráð fyrir mannvirkjum og tækjum til móttöku skipa og báta, losunar og lestunar þeirra, geymslu vöru, móttöku og afgreiðslu þessarar vöru til áframhaldandi sjó- eða landflutninga, til móttöku og brottfarar farþega og smábátahafnir.
- p. Veitur (VH).*  
Veitur, svo sem vatnsveita, hitaveita, rafveita, fjarskiptalagnir- og mannvirki, fráveita og helgunarsvæði þeirra, þegar það á við.
- q. Landbúnaðarsvæði (L).*  
Svæði fyrir landbúnað og mannvirki sem tengjast búrekstrinum, með áherslu á búfénað, matvæla- og fóðurframleiðslu.
- r. Skógræktar- og landgræðslusvæði (SL).*  
Svæði fyrir skógrækt og landgræðslu, svo sem nytjaskógrækt, fjölnytjaskógrækt, landbóta-skógrækt, skjólbelti, landgræðsluskógrækt, skipulagða landgræðslu og aðra uppgæðslu.
- s. Óbyggð svæði (ÓB).*  
Svæði þar sem ekki er gert ráð fyrir búsetu né atvinnustarfsemi, svo sem hálendi, heiðar og afréttir, að mestu án mannvirkja annarra en þeirra sem þjóna útivist, afréttarnotum, öryggismálum og fjarskiptum.
- t. Sérstök not haf- og vatnssvæða (SN).*  
Svæði innan netlaga á hafi og vatni þar sem sérstaklega þarf að gera ráð fyrir tilteknum notum, t.d. veiðum, fiskeldi eða siglingaleiðum.
- u. Vötn, ár og sjór (V).*  
Vatnsfletir núverandi og fyrirhugaðra vatna, fallvatna og sjávar, þar með talið legu þeirra vegna stífla, breytingu á árfarvegum og landfyllinga.
- v. Vatnsból (VB).*  
Svæði fyrir vatnsöflun, það er brunnsvæði vatnsverndar.
- w. Strandsvæði (ST).*  
Svæði innan netlaga og meðfram sjó, ám eða vötnum þar sem aðgengi almennings er tryggt og mannvirkjagerð er haldið í lágmarki.
- x. Varnar- og öryggissvæði (VÖ).*  
Svæði innan sveitarfélags þar sem ráðherra sem fer með málefni varnar- og öryggissvæða fer með yfirstjórn skipulags- og mannvirkjamála, sbr. 8. gr. skipulagslaga.

## 6.3. gr.

*Takmarkanir á landnotkun.*

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

Setja skal almenn skipulagsákvæði eða skilmála til að framfylgja stefnu um takmarkanir á landnotkun í hverjum flokki og sértæk ákvæði eða skilmála eftir þörfum fyrir hvert svæði sem takmarkanir gilda um vegna verndarákvæða. Fleiri en ein takmörkun getur gilt á sama stað. Ákvæði og skilmálar skulu fela í sér nauðsynlegar takmarkanir til að bregðast við þeim sérstöku aðstæðum sem á svæðinu ríkja, svo sem um mannvirkjagerð, umgengni og landnotkun.

Nota skal eftirfarandi takmarkanir á landnotkun, eftir því sem við á:

a. *Náttúruvá (NV).*

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

b. *Varúðarsvæði (VA).*

Svæði þar sem heilsu eða öryggi kann að vera ógnað, svo sem vegna hávaða, mengunar, hættulegra efna og annarra takmarkana sem setja þarf í varúðarskyni. Svæði í biðflokki samkvæmt verndar- og orkunýtingaráætlun.

c. *Hindranafletir flugvalla (HF).*

Svæði í nágrenni flugvallarsvæðis og á áhrifasvæði flugvallar sem háð er takmörkunum á hæð mannvirkja og gróður vegna flugtaks og lendingu sem settar eru í skipulagsreglum flugvalla, sbr. lög um loftferðir.

d. *Friðlýst svæði (FS).*

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

e. *Önnur náttúruvernd (ÖN).*

Svæði svo sem jarðmyndanir og vistkerfi sem njóta sérstakrar verndar samkvæmt lögum um náttúruvernd. Jafnframt svæði sem skilgreind eru í verndarflokki í verndar- og orkunýtingaráætlun.

f. *Minjavernd (MV).*

Svæði þar sem eru friðlýstar fornleifar og friðaðar fornminjar, hús og mannvirki sem njóta sjálfkrafa verndar á grundvelli aldurs þeirra samkvæmt lögum um menningarminjar.

g. *Vatnsvernd vatnsbóla (VG, VF).*

Vatnsverndarsvæði, þ.e. svæði sem heilbrigðisnefnd sveitarfélags hefur ákvarðað sem vatnsverndarsvæði umhverfis hvert vatnsból, annars vegar grannsvæði (VG) og hins vegar fjarsvæði (VF) sbr. reglugerð um neysluvatn.

h. *Vatnsvernd á strandsvæðum við ár, vötn og sjó (VS).*

Svæði þar sem langtímamarkmið um ástand vatns hefur verið skilgreint samkvæmt reglugerð um varnir gegn mengun vatns og svæði sem njóta heildstæðrar verndar samkvæmt sérlögum.

i. *Hverfisvernd (HV).*

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

## 7. KAFLI

**Framsetning uppdráttá.**

## 7.1. gr.

*Framsetning skipulagsuppdráttá.*

Á skipulagsuppdrætti skal sýna skipulagsskilmála og skipulagsákvæði eftir því sem við á. Skýr skil skulu vera á milli almennra landupplýsinga og skipulagsákvæða- og skilmála.

Á skipulagsuppdrætti skal koma fram heiti skipulagsins, heiti sveitarfélags/a og einkvæmt skipulagsnúmer sem Skipulagsstofnun úthlutar ef stofnunin hefur krafist þess.

Stærð skipulagsuppdráttar skal vera samkvæmt ÍST 1, eftir því sem við verður komið.

Á skipulagsuppdrætti skal gera grein fyrir uppruna landupplýsingagrunns svo sem framleiðanda hans og útgáfunúmeri og einnig hnitakerfi, viðmiðum og vörpun sem landupplýsingagrunnurinn byggir á. Setja skal merki fyrir hnitamöskva í jaðra uppdráttar ásamt hnitagildum. Á skipulagsuppdrætti skal sýna norðurpílu og kvarðastrik sem hæfir mælikvarða uppdráttar.

Grunnkort skipulagsuppdráttar skal sýna staðhætti, svo sem landslagseinkenni með hæðarlínum, strandlínu, sveitarfélagamörk, landeignamörk, heiti jarða, örnefni, vötn ár og sjó og öll mannvirki sem eru til staðar, svo sem byggingar, vegi, varnarmannvirki og raflínur eftir því sem mælikvarði leyfir að sýna og þörf er á. Í deiliskipulagi skal jafnframt sýna lóðamörk, heiti gatna og húsúmer. Grunnkort skal ná nægilega út fyrir mörk skipulagssvæðis til að sýna afstöðu og samhengi við aðliggjandi svæði.

Grunnkort skipulagsuppdráttar skal þannig gert að landupplýsingar rýri ekki skýrleika skipulagsákvæða.

Í neðra hægra horni uppdráttar skal gera ráð fyrir áritunum, málsmeðferð og dagsetningum gagna og samþykkt. Þar skal koma fram undirritun sveitarstjórna/r og dagsetning á endanlegri samþykkt sveitarstjórna/r og svæðisskipulagsnefndar og dagsetning gildistöku. Samþykkt skipulagsgögn skulu árituð af þeim sem hafa til þess umboð frá sveitarstjórn. Þegar um er að ræða svæðisskipulag eða aðalskipulag þarf jafnframt að gera ráð fyrir undirritun og dagsetningu staðfestingar. Koma þarf fram tilvísun í þá lagagrein skipulagslaga sem málsmeðferð skipulagsáætlunarinnar byggir á.

Ef skipta þarf skipulagsuppdrætti á fleiri blöð skal gerð skýr grein fyrir innbyrðis afstöðu og samhengi blaðanna, þ.m.t. röð og heildarfjöldi þeirra blaða sem mynda skipulagsáætlunina í heild.

Þegar skipulagsgreinargerð er í sér hefti skal vísa til hennar á öllum uppdráttum með heiti og dagsetningu og í greinargerð skal vísa í viðeigandi uppdrætti. Með sama hætti skal koma fram tilvísun í skýringargögn sem eru hluti skipulagsgagna.

#### 7.2. gr.

##### *Högun stafrænna gagna.*

Við högun stafrænna gagna sem birt eru á skipulagsuppdráttum gildir eftirfarandi:

- a. fitjur, sbr. ÍST 120, skulu skráðar sem punktar, línur eða flákar. Skrá skal skipulagsákvæði sem hafa óverulegt eða óstaðgreint umfang með punktum. Skrá skal skipulagsákvæði sem hafa óverulega eða óstaðgreinda breidd með línunum. Skrá skal skipulagsákvæði sem hafa staðgreind mörk með fláka,
- b. tryggja skal grannfræðilega samfellu fitjanna, þegar það á við, og að hliðar og hornpunktar falli saman og að hvorki sé skörun né bil milli aðlægra fláka,
- c. skulu hliðar og hornpunktar fláka falla saman við aðra afmörkun, eins og skipulagsmörk, þéttbýlismörk, stjórnsýslumörk eða landeignamörk, eftir því sem við á,
- d. þar sem stefna um landnotkun er tilgreind skal það aðeins gert með einni fitju á hverjum stað innan skipulagsmarka,
- e. skal sama fitja aðeins koma fyrir einu sinni,
- f. skrá skal auðkenni hverrar fitju sem eigind.

#### 7.3. gr.

##### *Skil á gögnum.*

Skila skal skipulagsgögnum útprentuðum á haldgöðan pappír til varðveislu Skipulagsstofnunar. Skipulagsstofnun er heimilt að óska eftir að fá afhent stafræn gögn skipulagsáætlunar.

#### 7.4. gr.

##### *Tákn, línur og litir.*






















Nota skal þá liti og tákn sem sýnd eru í töflum 7.1. til 7.3 um ákvæði aðalskipulags og þegar það á við, stefnu um landnotkun í svæðisskipulagi. Velja skal liti og tákn fyrir kortagrunn, t.d. hæðarlínur og vatnafar, þannig að samhengi skipulagsákvæða við staðhætti komi skýrt fram án þess að draga úr skýrleika skipulagsákvæða.

Þar sem ekki verður öðru við komið er heimilt að staðgreina landnotkun með punkti og skal þá nota hringlaga tákn sem fyllt er með lit landnotkunarflokksins. Sýna skal jaðar allra landnotkunar-reita með svartri línu.





## 7.4.1. gr.

Stefna um landnotkun.

Litur landnotkunarflokka er tilgreindur með RGB kóða í tugakerfi (0-255) og í sextándakerfi (hexadecimal). Nota skal þá liti sem sýndir eru í töflu 7.1:

Landnotkun	Tákn	Nánari skilgreining
Íbúðarbyggð (ÍB)		136-86-167 (#8856A7)
Miðsvæði (M)		254-196-79 (#FEC44F)
Verslun og þjónusta (VÞ)		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)		215-48-31 (#D7301F)
Frístundabyggð (F)		202-178-214 (#CAB2D6)
Afþreyingar- og ferðamannasvæði (AF)		250-159-181 (#FA9FB5)
Íþróttasvæði (ÍÞ)		223-194-125 (#DFC27D)
Kirkjugarðar og grafreitir (K)		191-129-45 (#BF812D)
Opin svæði (OP)		116-196-118 (#74C476)
Vegir, götur og stígar (VE)		236-231-242 (#ECE7F2)
Flugvellir (FV)		141-211-199 (#8DD3C7)
Hafnir (H)		56-108-176 (#386CB0)
Veitur og helgunarsvæði (VH)		236-231-242 (#ECE7F2)
Landbúnaðarsvæði (L)		161-217-155 (#A1D99B)
Skógræktar og landgræðslusvæði (SL)		49-163-84 (#31A354)
Óbyggð svæði (ÓB)		254-227-145 (#FEE391)
Vötn, ár og sjór (V)		153-216-201 (#99D8C9)
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)
Skipulagi frestað		255-255-255 (#FFFFFF)






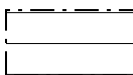
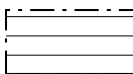
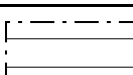
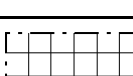
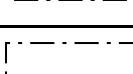
Tafla 7.1: Litir fyrir stefnu um landnotkun.

#### 7.4.2. gr.

#### Takmarkanir á landnotkun.












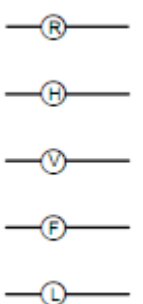
Takmarkanir á landnotkun skulu sýndar með strikum ofan á litafleti sem tákna stefnu um landnotkun.

Nota skal þá liti og tákni sem sýnd eru í töflu 7.2. Þar sem takmörkun er staðgreind með punkti skal nota hringlaga tákni án fyllingar þar sem bókstafaauðkenni gefur til kynna hver takmörkunin er. Sýna skal jaðar allra svæða sem takmarkanir gilda um með svartri brotalínu, sjá töflu 7.3.

Takmörkun	Tákni	Nánari skilgreining
Náttúruvá (NV)		Heil rauð útlína, breidd 0,8 mm
Varúðarsvæði eða aðrar takmarkanir (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.
Vatnsvernd, fjarsvæði (VF)		Lárétt svört strik, breidd 0,15 mm, millibil 4,0 mm.
Vatnsvernd, grannsvæði (VG)		Lárétt svört strik, breidd 0,15 mm, millibil 2,0 mm.
Vatnsvernd, strandsvæða (VS)		Lárétt svört strik, breidd 0,15 mm, millibil 3,0 mm.
Hverfisvernd (HV)		Lárétt og lóðrétt svört strik, breidd 0,15 mm, millibil 3 mm.
Hindranafliótur flugvallar (HF)		Afmörkun án fyllingar.

Tafla 7.2: Tákni fyrir takmarkanir á landnotkun.

7.4.3. gr.  
Önnur tákn.

Merking	Tákn	Nánari skilgreining
Mörk landnotkunarreita		Svört lína, breidd 0,25 mm
Mörk svæða með takmörkun á landnotkun		Svört brotalína, breidd 0,25 mm, strik 3 mm, bil 2 mm með punkti í miðju
Skipulagsmörk		Svört brotalína, breidd 0,8 mm, strik 5 mm, bil 2 mm
Béttbýlismörk		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 0,5 mm
Aðrir vegir og götur		Svört lína, breidd 0,3 mm
Göng		
Míslæg gatnamót		Svartur hringur, 3 mm í þvermál
Göngu- og/eða hjólréiðaleið		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		<p>Heil svört lína, breidd 0,35 mm, með hringtákn á u.þ.b. 5 sm millibili, með bókstaf sem táknar veitukerfið: Rafmagn (R), hitaveita (H), neysluvatn (V), fráveita (F) og ljósleiðari (L)</p> <p>Þegar veitulögn er neðanjarðar, skal lína milli hringtákna vera dregin með brotalínu í stað heildreginnar línu</p>

Tafla 7.3: Önnur tákn.

## 8. KAFLI

**Gildistaka.**

Reglugerð þessi, sem sett er samkvæmt 45. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, öðlast þegar gildi. Frá sama tíma fellur úr gildi skipulagsreglugerð nr. 400/1998 með síðari breytingum og ákvæði annarra reglugerða og samþykkt er brjóta í bága við reglugerð þessa.

## 9. KAFLI

**Ákvæði til bráðabirgða.**

1. Setja skal nánari ákvæði um stafrænt skipulag í reglugerð þessa fyrir 1. janúar 2014.
2. Ákvæði reglugerðar þessarar gilda ekki um skipulagstillögur þar sem málsmeðferð er lokið samkvæmt 1. mgr. 23. gr., 1. mgr. 30. gr. og 3. mgr. 40. gr. skipulagslaga við gildistöku reglugerðar þessarar. Um meðferð slíkra tillagna gilda viðeigandi ákvæði eldri skipulagsreglugerðar, nr. 400/1998, eftir því sem samræmist ákvæðum skipulagslaga nr. 123/2010.
3. Ákvæði reglugerðar þessarar gilda ekki um tillögur að óverulegum breytingum á aðalskipulagi sem sveitarstjórn hefur samþykkt og auglýst niðurstöðu sína um samkvæmt 2. mgr. 36. gr.

skipulagslaga nr. 123/2010 fyrir gildistöku reglugerðar þessarar. Um meðferð slíkra tillagna gilda viðeigandi ákvæði eldri skipulagsreglugerðar, nr. 400/1998, eftir því sem samræmist ákvæðum skipulagslaga nr. 123/2010.

4. Ákvæði reglugerðar þessarar gilda ekki um tillögur að breytingum á deiliskipulagi, samkvæmt 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, sem sveitarstjórn hefur fyrir gildistöku reglugerðar þessarar samþykkt að auglýsa í samræmi við 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga, þ.e. í þeim tilvikum sem ákvæði 1. mgr. 40. gr. um gerð lýsingar eiga ekki við. Um meðferð slíkra tillagna gilda viðeigandi ákvæði eldri skipulagsreglugerðar, nr. 400/1998, eftir því sem samræmist ákvæðum skipulagslaga nr. 123/2010.
5. Ákvæði reglugerðar þessarar gilda ekki um tillögur að deiliskipulagi í þeim tilvikum sem sveitarstjórn hefur fyrir gildistöku reglugerðar þessarar samþykkt að falla frá gerð lýsingar á viðkomandi skipulagsverkefni, samkvæmt 3. másl. 3. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, og samþykkt að auglýsa samkvæmt 1. mgr. 41. gr. laganna. Um meðferð slíkra tillagna gilda viðeigandi ákvæði eldri skipulagsreglugerðar, nr. 400/1998, eftir því sem samræmist ákvæðum skipulagslaga nr. 123/2010.
6. Ákvæði reglugerðar þessarar gilda ekki um þær tillögur að breytingum á deiliskipulagi sem sveitarstjórn hefur samþykkt að séu óverulegar, samkvæmt 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga, og sem samþykkt hefur verið að grenndarkynna, samkvæmt 1. mgr. 44. gr. skipulagslaga, fyrir gildistöku reglugerðar þessarar. Um meðferð slíkra tillagna gilda viðeigandi ákvæði eldri skipulagsreglugerðar, nr. 400/1998, eftir því sem samræmist ákvæðum skipulagslaga nr. 123/2010.

*Umhverfis- og auðlindaráðuneytinu, 16. janúar 2013.*

**Svandís Svavarsdóttir.**

\_\_\_\_\_  
*Magnús Jóhannesson.*