

Skipulagsreglugerð.

1. KAFLI Almenn ákvæði.

1.1 Markmið.

Markmið reglugerðar þessarar eru:

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

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

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

1.2 Gildissvið.

Reglugerð þessi gildir um gerð skipulagsáætлана, meðferð og framsetningu þeirra. Reglugerðin nær til landsins alls.

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 skipulags- og byggingarlaga og reglugerða settra samkvæmt þeim.

1.3 Skilgreiningar.

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

Aðalskipulag: Skipulagsáætlun fyrir eitt sveitarfélag þar sem fram kemur stefna sveitarstjórnar um landnotkun, samgöngu- og þjónustukerfi, umhverfismál og þróun byggðar í sveitarfélaginu á minnst 12 ára tímabili. Sveitarstjórn ber ábyrgð á að gert sé aðalskipulag. Aðalskipulag skal fjalla um allt land innan viðkomandi sveitarfélags. Aðalskipulag er háð staðfestingu umhverfisráðherra og tekur gildi þegar staðfesting þess hefur verið birt í B-deild Stjórnartíðinda.

Áætlanir um landnotkun á landsvísu: Á landsvísu eru unnar áætlanir á vegum opinberra aðila, s.s. um samgöngur, fjarskipti, orkumannvirki, landgræðslu, skógrækt og náttúruvernd, sbr. 11. gr. skipulags- og byggingarlaga.

Bygðamyntur: Fyrirkomulag byggðar og landnotkunar, s.s. húsagerðir, hæð húsa, þéttleiki byggðar og tegundir landnotkunar.

Byggingarleyfi: Leyfi sveitarstjórnar til að byggja, breyta eða rífa hús eða önnur mannvirki, ofan jarðar eða neðan, eða breyta notkun þeirra. Undanþegin byggingarleyfi eru götur, holræsi, vegir, brýr aðrar en göngubrýr í þéttbýli, jarðgöng, flugbrautir, dreifi- og flutningskerfi rafveitna, hitaveitna, vatnsveitna og fjarskipta, svo og hafnir og virkjanir, enda eru þær framkvæmdir á vegum opinberra aðila eða unnar samkvæmt sérlögum. Byggingarleyfi

þarf þó fyrir varanlegum húsbyggingum sem gerðar eru í tengslum við þessar framkvæmdir. Ennfremur þarf byggingarleyfi fyrir fjarskiptamöstrum, tengivirkjum og móttökudiskum. Byggingarleyfi skal vera í samræmi við staðfest aðalskipulag og samþykkt deiliskipulag, sbr. þó 7. mgr. 43. gr. skipulags- og byggingarlaga.

Deiliskipulag: Skipulagsáætlun fyrir afmörkuð 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. Sveitarstjórn ber ábyrgð á og annast gerð deiliskipulags. Tillaga að deiliskipulagi getur einnig verið unnin á vegum landeigenda eða framkvæmdaraðila og á kostnað þeirra. Deiliskipulag er háð samþykki sveitarstjórnar. Deiliskipulag tekur gildi þegar samþykkt þess hefur verið birt í B-deild Stjórnartíðinda.

Framkvæmdaleyfi: Leyfi sveitarstjórnar til framkvæmda sem ekki eru háðar ákvæðum IV. kafla skipulags- og byggingarlaga um byggingarleyfi, sbr. gr. 9.1. Framkvæmdaleyfi skal vera í samræmi við skipulagsáætlanir og úrskurð um mat á umhverfisáhrifum þar sem það á við.

Grenndarkynning: Kynning á óverulegri breytingu á deiliskipulagi eða byggingarleyfisumsókn í þegar byggðu hverfi þar sem ekki liggur fyrir deiliskipulag. Skipulagsnefnd annast grenndarkynningu. Grenndarkynning felst í því að nágrönnum, sem skipulagsnefnd telur að hagsmuna eigi að gæta, er kynnt málið og gefinn kostur á að tjá sig innan ákveðins frests sem skal vera a.m.k. fjórar vikur.

Götureitur: Afmarkað svæði sem engar götur liggja um. Oftast afmarkast götureitur af fjórum götum.

Hverfisvernd: Ákvæði í svæðis-, aðal- eða deiliskipulagi um verndun sérkenna eldri byggðar eða annarra menningarsögulegra minja, náttúruminja eða trjágróðurs án þess að um lögformlega friðun sé að ræða.

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

Landnotkunarflokkur: Landnotkunarflokkur segir til um hvaða landnotkun er heimil á tilteknum landnotkunarreit, sbr. 4. kafla.

Landnotkunarreitur: Reitur með eina skilgreinda landnotkun. Landnotkunarreitir skal að jafnaði ekki taka yfir minna svæði en götureit. Innan landnotkunarreits skal meirihluti reits helgaður aðalnotkun samkvæmt skilgreiningu viðkomandi landnotkunarflokks í 4. kafla. Önnur notkun en sú sem skilgreind er sem aðalnotkun er þó heimil ef hún nær aðeins til óverulegs hluta reitsins og er í samræmi við aðalnotkun.

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

Nýtingarhlutfall: Hlutfall milli heildargólfplatara á lóð eða reit og flatarmáls lóðar eða reits. Lóðanýting segir til um hlutfallið milli heildargólfplatara á lóð og flatarmáls lóðar. Reitanyting segir til um hlutfallið milli heildargólfplatara á landnotkunarreit eða götureit og flatarmáls reitsins.

Sérstök svæðisskipulagsmeðferð: Svæðisskipulag sem tekur til stakra framkvæmda eða áætlana, oft á vegum annarra aðila en sveitarstjórna, sbr. 15. gr. skipulags- og byggingarlaga. Skipulagstillaga er unnin af þeim sem ábyrgð ber á viðkomandi áætlun eða framkvæmd en kynnt á vegum Skipulagsstofnunar. Sérstakt svæðisskipulag er háð staðfestingu umhverfisráðherra. Sérstakt svæðisskipulag tekur gildi þegar staðfesting þess hefur verið birt í B-deild Stjórnartíðinda.

Sjálfbær þróun: Þróun samfélags sem tekur mið af vistfræðilegum, hagrænum, menningarlegum og félagslegum þörfum núlifandi og komandi kynslóða.

Skipulagsáætlun: Áætlun sem gerir grein fyrir markmiðum og ákvörðunum viðkomandi stjórnvalda um framtíðarnotkun lands og fyrirkomulag byggðar og lýsir forsendum þeirra

ákvæðana. Skipulagsáætlanir skiptast í þrjá flokka: Svæðisskipulag, aðalskipulag og deiliskipulag. Skipulagsáætlun er sett fram í greinargerð og á uppdrætti.

Skipulagsgreinargerð: Lýsing skipulagsáætlunar þar sem gerð er grein fyrir skipulagsmarkmiðum og færð rök fyrir stefnu og ákvörðunum um landnotkun og þróun byggðar.

Skipulagsmarkmið: Meginmarkmið og almenn stefna skipulagsáætlunar og markmið hennar í einstökum málaflokkum.

Skipulagsskilmálar: Bindandi ákvæði sem sett eru fram í deiliskipulagi, m.a. um útfærslu skipulagsmarkmiða.

Skipulagsstig: Skipulagsstig eru fjögur, lands-, svæðis-, aðal- og deiliskipulagsstig.

Skipulagssvæði: Það landsvæði sem skipulagsáætlun tekur til. Svæðisskipulag tekur til tveggja eða fleiri sveitarfélaga sem jafnan skulu mynda heild í landfræðilegu, hagrænu og félagslegu tilliti. Aðalskipulag tekur til alls lands eins sveitarfélags. Deiliskipulag nær til einstakra svæða eða reita innan aðalskipulags og skal jafnan miðast við að ná til svæða sem mynda heildstæða einingu. Í þéttbýli skal deiliskipulag að jafnaði ekki taka yfir minna svæði en götureit.

Skipulagstillaga: Tillaga að skipulagsáætlun sem sett er fram í greinargerð og á uppdrætti. Svæðisskipulag telst skipulagstillaga fram að endanlegri samþykkt samvinnunefndar á skipulagsáætlun. Aðal- og deiliskipulag telst skipulagstillaga fram að endanlegri samþykkt sveitarstjórnar á skipulagsáætlun.

Skipulagstímabil: Það tímabil sem stefnumörkun svæðis- og aðalskipulags nær yfir. Skipulagstímabil svæðis- og aðalskipulags skal eigi vera skemmra en 12 ár.

Skipulagsuppdráttur: Uppdráttur sem sýnir fyrirhugaða notkun lands í samræmi við þá stefnumörkun sem kynnt er í skipulagsgreinargerð.

Sveitarfélagsuppdráttur: Skipulagsuppdráttur aðalskipulags sem nær til alls lands viðkomandi sveitarfélags og þar sem gerð er grein fyrir notkun lands utan þéttbýlis.

Svæðisskipulag: Skipulagsáætlun sem tekur yfir tvö eða fleiri sveitarfélög. Hlutverk svæðisskipulags er að samræma stefnu um landnotkun, samgöngu- og þjónustukerfi, umhverfismál og þróun byggðar á svæðinu á minnst 12 ára tímabili. Frumkvæði að gerð svæðisskipulags getur komið frá sveitarstjórnnum eða Skipulagsstofnun. Samvinnunefndir annast gerð svæðisskipulags. Svæðisskipulag er háð staðfestingu umhverfisráðherra og tekur gildi þegar staðfesting þess hefur verið birt í B-deild Stjórnartíðinda.

Úrskurðarnefnd skipulags- og byggingarmála: Stjórnsýslunefnd sem úrskurðar um ágreining á sviði skipulags- og byggingarmála samkvæmt skipulags- og byggingarlögum.

Þéttbýli: Þyrping húsa þar sem búa a.m.k. 50 manns og fjarlægð milli húsa fer að jafnaði ekki yfir 200 metra.

Þéttbýlisuppdráttur: Skipulagsuppdráttur aðalskipulags sem nær yfir þéttbýli innan viðkomandi sveitarfélags.

Þéttleiki byggðar: Landnýting miðað við heildarflatarmál lands sem m.a. er lýst með hlutfalli milli samanlagðs gólfplatara á tilteknu svæði og flatarmáls svæðisins eða reikningsstærðum eins og íbúar/ha eða íbúðir/ha.

2. KAFLI

Stjórn skipulagsmála.

2.1 Yfirstjórn skipulagsmála.

Umhverfisráðherra fer með yfirstjórn skipulagsmála samkvæmt reglugerð þessari. Skipulagsstofnun er ráðherra til aðstoðar, sbr. gr. 2.2.

2.2 Skipulagsstofnun.

Ríkið starfrækir Skipulagsstofnun. Skipulagsstjóri ríkisins fer með stjórn Skipulagsstofnunar.

Hlutverk Skipulagsstofnunar samkvæmt þeim ákvæðum skipulags- og byggingarlaga sem varða skipulagsmál eru:

- a. Að hafa eftirlit með framkvæmd skipulags- og byggingarlaga og reglugerða sem settar eru samkvæmt þeim,
- b. að veita ráðgjöf um skipulagsmál,
- c. að fylgjast með stöðu skipulagsmála í sveitarfélögum,
- d. að aðstoða sveitarfélög og leiðbeina þeim við gerð skipulagsáætllana,
- 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 stuðla að innbyrðis samræmi þeirra,
- g. að annast og stuðla að 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 fylgjast með og veita upplýsingar um ferlimál fatlaðra.

2.3 Sveitarstjórnir.

Sveitarstjórnir bera ábyrgð á gerð svæðis-, aðal- og deiliskipulagsáætllana. Þær fjalla um leyfisumsóknir, veita byggingarleyfi og framkvæmdaleyfi og annast eftirlit með þeim málum með atbeina kjörinna nefnda og sérhæfðra starfsmanna.

Um stjórn skipulagsmála á varnarsvæðum fer samkvæmt reglugerð um skipulags-, bygginga- og umhverfismál á varnarsvæðum.

Skipulag á friðlýstum svæðum og öðrum þeim svæðum sem verndar njóta samkvæmt lögum er háð samþykki þeirra aðila sem vísað er til í viðkomandi lögum.

Telji einhver rétti sínum hallað með samþykkt sveitarstjórnar er honum heimilt að skjóta málinu til úrskurðarnefndar samkvæmt gr. 10.1 innan mánaðar frá því honum varð kunnugt um afgreiðslu sveitarstjórnar.

2.4 Skipulagsnefndir.

Í hverju sveitarfélagi skal starfa sérstök skipulagsnefnd eða sameiginleg skipulags- og byggingarnefnd.

Skipulagsnefndir, skipulags- og byggingarnefndir þar sem við á, fara með skipulagsmál undir yfirstjórn sveitarstjórna.

Sveitarstjórn ákveður fjölda nefndarmanna. 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.

Skipulagsfulltrúar skulu sitja fundi nefndanna með málfrelsi og tillögurétt.

Sveitarfélög geta haft samvinnu við nágrannasveitarfélög um kosningu skipulagsnefnda og ráðningu skipulagsfulltrúa. Hlutaðeigandi sveitarfélög gera þá með sér samning um stofnun nefndanna sem umhverfisráðherra staðfestir.

Meginverksvið skipulagsnefnda er að fjalla um stefnumörkun í skipulagsmálum, hafa forgöngu um gerð og breytingar á skipulagsáætlunum og fjalla um skipulagstillögur. Skipulagsnefndir annast kynningu og auglýsingu aðal- og deiliskipulagstillagna og annast grenndarkynningar vegna óverulegra breytinga á deiliskipulagi og vegna byggingarleyfisumsókna 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 sam-

ræmi 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 fjallar um umsóknir um framkvæmdaleyfi og gerir tillögu til sveitarstjórnar um afgreiðslu þeirra.

2.5 Störf skipulagsnefnda.

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

Ákvarðanir nefndarinnar skal leggja fyrir sveitarstjórn til afgreiðslu.

2.6 Skipulagsfulltrúar.

Skipulagsfulltrúi er framkvæmdastjóri skipulagsnefndar. Í þeim sveitarfélögum þar sem skipulags- og byggingarnefnd starfar, getur skipulags- og byggingarfulltrúi annast skipulagsmál.

Skipulagsfulltrúi hefur umsjón með skipulagsgerð, gefur út framkvæmdaleyfi, að fengnu samþykki sveitarstjórnar, og annast eftirlit með því að framkvæmdir séu í samræmi við útgefin leyfi. Skipulagsfulltrúi skal sjá um að öll gögn sem ákvarðanir skipulagsnefndar eru byggðar á séu tryggilega varðveitt. Sveitarstjórn getur falið byggingarfulltrúa útgáfu framkvæmdaleyfa.

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

Rétt til að starfa sem skipulagsfulltrúar hafa þeir sem uppfylla skilyrði 2. mgr. Áður en sveitarstjórn ræður skipulagsfulltrúa skal hún leita umsagnar Skipulagsstofnunar.

Eftirtaldir geta orðið skipulagsfulltrúar:

1. Skipulagsfræðingar sem hlotið hafa heimild iðnaðarráðherra til starfsheitisins samkvæmt lögum um löggildingu nokkurra starfsheita sérfræðinga í tækni- og hönnunargreinum.
2. Arkitektar, Byggingarfræðingar, innanhússarkitektar, landslagsarkitektar, rafiðn-fræðingar, tækni-fræðingar og verkfræðingar sem hlotið hafa heimild til þeirra starfsheita samkvæmt lögum um löggildingu nokkurra starfsheita sérfræðinga í tækni- og hönnunargreinum og hafa sérhæft sig á sviði skipulagsmála í námi og/eða með starfsreynslu.

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

Umhverfisráðherra er heimilt að veita sveitarstjórnnum tímabundna undanþágu frá 1. mgr. þar sem ekki fæst réttindamaður í starfið. Réttindi til skipulagsgerðar hafa þeir sömu og hafa rétt til að sinna starfi skipulagsfulltrúa.

Þeir starfsmenn sveitarfélaga sem sinntu skipulagsmálum við gildistöku skipulags- og byggingarlaga skulu hafa rétt til að gegna starfi sínu áfram, þótt þeir fullnægi ekki skilyrðum þeim sem greint er frá hér að framan.

2.8 Samvinnunefndir um svæðisskipulag.

Svæðisskipulag er skipulagsáætlun sem tekur yfir fleiri en eitt sveitarfélag og er gert að frumkvæði viðkomandi sveitarstjórna eða Skipulagsstofnunar.

Hlutaðeigandi sveitarstjórnir koma á fót samvinnunefnd um gerð svæðisskipulags í samráði við Skipulagsstofnun. Hver sveitarstjórn tilnefnir tvo fulltrúa í samvinnunefndina. Skipulagsstofnun tilnefnir fulltrúa sinn til þess að starfa með nefndinni með fullum réttind-

um annarra nefndarmanna, öðrum en atkvæðisrétti. Að fengnum tillögum samvinnunefndarinnar setur ráðherra henni starfsreglur, m.a. um starfstíma, tíðni funda, úrlausn ágreiningsmála og kostnaðarskiptingu. Starfsreglur þessar skulu auglýstar í B-deild Stjórnartíðinda.

Samvinnunefndir skulu sjá til þess að fundargerðir þeirra berist hlutaðeigandi sveitarstjórnnum.

2.9 Sérstakar nefndir þar sem ágreiningur er um landnotkun.

2.9.1 Ágreiningur um landnotkun á landsskipulagsstigi.

Komi í ljós ósamræmi eða hagsmunárekstrar um landnotkun milli einstakra áætlana um landnotkun á landsvísu, svo sem um samgöngur, fjarskipti, orkumannvirki, landgræðslu, skógrækt eða náttúruvernd, getur umhverfisráðherra, að höfðu samráði við forsætisráðherra og Samband íslenskra sveitarfélaga, ákveðið að skipa sérstaka nefnd til að gera tillögur um samræmingu viðkomandi áætlana.

Að fenginni niðurstöðu nefndarinnar getur umhverfisráðherra lagt fyrir sveitarstjórnir að þær niðurstöður verði felldar að skipulagsáætlunum, sbr. 12. og 16. gr. skipulags- og byggingarlaga. Niðurstaða nefndarinnar getur einnig fengið sérstaka svæðisskipulagsmeðferð, sbr. 15. gr. skipulags- og byggingarlaga.

2.9.2 Ágreiningur um landnotkun á svæðisskipulagsstigi.

Á svæðum, þar sem ágreiningur er milli sveitarstjórna um landnotkun eða þar sem stefnumörkun í landnotkun varðar verulega hagsmuni þeirra sem búa utan viðkomandi svæðis, getur umhverfisráðherra ákveðið að skipa sérstaka nefnd til að gera tillögu að svæðisskipulagi. Slíkt svæðisskipulag getur náð til hluta lands innan marka viðkomandi sveitarfélaga.

Nefndir samkvæmt 1. mgr. skulu sjá til þess að fundargerðir þeirra berist hlutaðeigandi sveitarstjórnnum.

Að fenginni niðurstöðu nefndar samkvæmt 1. mgr. er málsmeðferð samkvæmt 2. mgr. gr. 2.9.1.

2.9.3 Ágreiningur um landnotkun á aðalskipulagsstigi.

Takist sveitarstjórnnum samliggjandi sveitarfélaga ekki að leysa ágreining um atriði sem samræma þarf í aðalskipulagi þeirra skal, að frumkvæði 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.

Nefndir samkvæmt 1. mgr. skulu sjá til þess að fundargerðir þeirra berist hlutaðeigandi sveitarstjórnnum.

Að fenginni niðurstöðu nefndar samkvæmt 1. mgr. er málsmeðferð samkvæmt 17. og 18. gr. skipulags- og byggingarlaga.

3. KAFLI Skipulagsgerð.

3.1 Forsendur og stefnumörkun skipulagsáætlunar.

3.1.1 Almenn.

Í skipulagsáætlun skal gera grein fyrir markmiðum viðkomandi stjórnvalda og ákvrðunum um framtíðarnotkun lands og fyrirkomulag byggðar og lýsa forsendum þeirra ákvarð-

ana. Skipulagsáætlanir skal setja fram í greinargerð og á uppdrætti. Skipulagsáætlanir skiptast í svæðisskipulag, aðalskipulag og deiliskipulag.

Við mótun skipulagstillögu skal byggt á markmiðum reglugerðar þessarar, s.s. að skipulagsáætlanir taki tillit til efnahagslegra, félagslegra og menningarlegra þarfa landsmanna, heilbrigðis þeirra og öryggis og að stuðla að skynsamlegri og hagkvæmri nýtingu lands og landgæða með sjálfbæra þróun að leiðarljósi. Einnig skal byggt á fyrirliggjandi áætlunum um þróun og þarfir á skipulagssvæðinu á því tímabili sem skipulagsáætluninni er ætlað að taka til. Þá skal einnig stefnt að því að ná samræmi við aðrar áætlanir, s.s. skipulagsáætlanir aðliggjandi svæða og áætlanir um einstaka málaflokka. Svæðis-, aðal- og deiliskipulagsáætlanir skulu vera í innbyrðis samræmi.

Í skipulagstillögu skal greina frá og lýsa aðdraganda skipulagsgerðar og meginmarkmiðum skipulagstillögunnar, uppruna og inntaki. Greina skal frá markmiðum skipulagstillögunnar í einstökum málaflokkum, forsendum þeirra markmiða og hvernig þau samrýmast meginmarkmiðum skipulagstillögunnar og fyrirliggjandi áætlunum. Einnig skal eftir því sem tilefni er til greina frá hvernig stefnt er að framkvæmd markmiða, s.s. áfangaskiptingu og röð byggingarsvæða eða hvort markmið sett fram í aðalskipulagi þarfnist frekari útfærslu í deiliskipulagi og/eða kalli á mat á umhverfisáhrifum allra framkvæmda á tilteknum svæðum, eða tiltekinn tegunda framkvæmda.

Í skipulagstillögu skal lýsa og greina aðstæður á skipulagssvæðinu við upphaf skipulagsgerðar, eftir því sem skipulagning svæðisins gefur tilefni til, s.s. stærð og staðsetningu skipulagssvæðis, aðliggjandi svæðum, mannfjölda, þróun hans og samsetningu, byggð og atvinnulífi, landnotkun á svæðinu og nærliggjandi svæðum. Gera skal grein fyrir þeim svæðum innan skipulagssvæðisins sem njóta verndar samkvæmt öðrum lögum. Einnig skal gera grein fyrir svæðum undir náttúruvá, s.s. vegna ofanflóða. Eftir því sem kostur er skal gera grein fyrir eignarhaldi á landi innan skipulagssvæðisins.

Lýsa skal og greina þær forsendur sem beint tengjast mótun skipulagstillögunnar og þeirri stefnumörkun sem þar er sett fram. Þær geta verið hagrænar áætlanir fyrir svæðið, stefna stjórnvalda í einstökum málaflokkum eða einstakir náttúrufarsþættir, s.s. jarðfræði, landslag, gróðurfar, jarðvegsrof, lífríki, veðurfar, jarðhitasvæði, vatnsrík svæði eða mikilvæg búsvæði. Öll lýsing og greining forsendna skal taka mið af þeirri stefnumörkun sem unnið er að við gerð skipulagstillögunnar.

Stefnumörkun skipulagstillögu skal taka til þróunar byggðar, s.s. íbúafjölda, afmörkunar svæða fyrir íbúðarbyggð, atvinnustarfsemi og útivist, samgangna, verndar náttúru og menningarminja, verndar vatns- og strandsvæða, auk annarra þeirra þátta sem snerta þróun byggðar og aðra landnotkun á skipulagssvæðinu á því tímabili sem skipulagsáætluninni er ætlað að taka til, sbr. 4. kafli reglugerðar þessarar.

Við skipulagsgerð skal þess ávallt gætt að sérstökum kröfum sem gerðar eru í öðrum lögum og reglugerðum, s.s. kröfum um hljóðvist fyrir mismunandi landnotkun og starfsemi í mengunarvarnareglugerð, sé unnt að framfylgja.

Við skipulagsgerð skal ávallt taka sérstakt tillit til þarfa barna, fatlaðra og aldraðra við ákvarðanir um landnotkun og tilhögun mannvirkja, s.s. vega, stíga, bílastæða og varðandi aðgengi að byggingum og opnum svæðum, sbr. einnig ákvæði 3. kafli byggingarreglugerðar.

3.1.2 Svæðisskipulag.

Svæðisskipulag tekur yfir tvö eða fleiri sveitarfélög sem jafnan skulu mynda heild í landfræðilegu, hagrænu og félagslegu tilliti. Samvinnunefndir annast gerð svæðisskipulags en hlutaðeigandi sveitarstjórnir bera ábyrgð á framkvæmd svæðisskipulags.

Í svæðisskipulagi er sett fram stefna hlutaðeigandi sveitarfélaga um þá þætti landnotkunar, samgöngu- og þjónustukerfa, umhverfismála og þróunar byggðar sem þörf er talin á að samræma og setja fram sameiginlega stefnu um.

Samvinnunefndir ákveða lengd skipulagstímabils hverju sinni, sem skal eigi vera skemmra en 12 ár, og gera í skipulagsáætlun grein fyrir samhengi áætlunarinnar og einstakra þátta hennar við langtímaþróun sveitarfélaganna.

Um gerð svæðisskipulags gilda ákvæði í gr. 3.1.1 og 4. kafla reglugerðar þessarar eftir því sem við getur átt.

3.1.3 Aðalskipulag.

Aðalskipulag er skipulagsáætlun fyrir eitt sveitarfélag. Sveitarstjórn ber ábyrgð á að gert sé aðalskipulag og skal það taka til alls lands innan viðkomandi sveitarfélags.

Í aðalskipulagi er sett fram stefna sveitarstjórnar um landnotkun, samgöngu- og þjónustukerfi, umhverfismál og þróun byggðar. Þar er mörkuð stefna varðandi þéttleika byggðar og byggðamynstur.

Sveitarstjórnir ákveða lengd skipulagstímabils hverju sinni, sem skal eigi vera skemmra en 12 ár, og gera í skipulagsáætlun grein fyrir samhengi áætlunarinnar og einstakra þátta hennar við langtímaþróun sveitarfélagsins.

Um gerð aðalskipulags gilda ákvæði í gr. 3.1.1 og 4. kafla reglugerðar þessarar eftir því sem við getur átt.

3.1.4 Deiliskipulag.

Deiliskipulag nær til einstakra svæða eða reita innan aðalskipulags og skal jafnan miðast við að ná til svæða sem mynda heildstæða einingu. Í þéttbýli skal deiliskipulag að jafnaði ekki taka yfir minna svæði en götureit. Sveitarstjórnir bera ábyrgð á og annast gerð deiliskipulags. Tillaga að deiliskipulagi getur einnig verið unnin á vegum landeigenda eða framkvæmdaraðila og á kostnað þeirra.

Í deiliskipulagi er stefna og ákvæði aðalskipulags, s.s. um þéttleika byggðar og byggðamynstur, nánar útfærð fyrir viðkomandi skipulagssvæði. Nýtingarhlutfall skal ákveða fyrir landnotkunarreiti, götureiti eða einstakar lóðir. Heimilt er að skilgreina landnotkun þrengra í deiliskipulagi en gert er í aðalskipulagi. Heimilt er að kveða á um mismunandi notkun einstakra hæða eða hluta í byggingum. Stærðir lóða skal ákveða í deiliskipulagi hverju sinni í samræmi við landfræðilegar aðstæður, húsagerð, staðsetningu húsa á lóðum og aðgengi að samgöngum og opnum svæðum, sbr. einnig ákvæði byggingarreglugerðar gr. 75.

Þegar unnið er deiliskipulag í þegar byggðu hverfi skal samhliða gerð bæja- og húsaönnun sem höfð skal til hliðsjónar við gerð tillögunnar.

Við ákvörðun um fjarlægð milli einstakra byggingarreita og fjarlægð þeirra frá lóðarmörkum ber að taka tillit til ákvæða gr. 75 í byggingarreglugerð.

Um fjarlægð bygginga frá sjó, ám og vötnum gilda ákvæði í gr. 4.15.2.

Um fjarlægð bygginga utan þéttbýlis frá vegum gilda ákvæði í gr. 4.16.2. Unnt er að víkja frá þessum ákvæðum í deiliskipulagi vegna verslunar- og þjónustubygginga við vegi.

Ákvæði um fjölda bílastæða, og stæða fyrir reiðhjól þar sem það á við, skulu sett hverju sinni í deiliskipulagi á grundvelli stefnu aðalskipulags. Eftirfarandi lágmarksákvæði gilda varðandi fjölda bílastæða og bílastæða fyrir fatlaða. Unnt er að víkja frá þessum lágmarksákvæðum í deiliskipulagi ef sýnt er fram á að bílastæðapörf sé minni eða unnt sé að uppfylla hana með öðrum hætti.

Tegund húsnæðis	Fjöldi bílastæða	Fjöldi bílastæða f. fatlaða
Íbúðarhúsnæði.	2 bílastæði á lóð íbúðarhúss fyrir íbúðir stærri en 80 m ² . 1 bílastæði á lóð íbúðarhúss fyrir íbúðir 80 m ² eða minni.	1 gestastæði við fjölbýlishús með sex íbúðum eða fleiri, auk bílastæða vegna sérhannaðra íbúða fyrir fatlaða.
Verslunar- og skrifstofuhúsnæði, opinberar byggingar og þjónustumiðstöðvar.	1 bílastæði á hverja 35 m ² húsnæðis.	1% bílastæða skal vera sérstaklega merkt og gert fyrir fatlaða, þó aldrei færri en 1 stæði.
Annað atvinnuhúsnæði.	1 bílastæði á hverja 50 m ² húsnæðis.	
Samkomuhús, s.s. kvikmyndahús, leikhús, félagsheimili eða önnur slík hús	1 bílastæði fyrir hver 6 sæti í húsinu.	
Framhaldsskólar.	5 bílastæði á hverja skólastofu auk stæða fyrir starfsfólk.	

Gólfllötur í lokuðum bílastæðahúsum telst hluti heildargólfplatnar við útreikning á nýtingarhlutfalli. Bílastæði í opnum bílskýlum eða á pöllum telst ekki hluti heildargólfplatnar við útreikning á nýtingarhlutfalli. Ef gert er ráð fyrir bílastæðum neðanjarðar í deiliskipulagi er með hliðsjón af því heimilt að auka nýtingarhlutfall umfram það sem kveðið er á um í aðalskipulagi.

Um gerð deiliskipulags gilda ákvæði í gr. 3.1.1 og 4. kafla reglugerðar þessarar eftir því sem við getur átt.

3.2 Kynning og samráð við skipulagsgerð.

Leitast skal við að marka stefnu og áherslur skipulagstillögu í sem mestri samvinnu við íbúa og aðra hagsmunaaðila og kynna áform um skipulagsgerð með áberandi hætti, s.s. með auglýsingum, dreifibréfum eða fundum, og leita eftir skoðunum þeirra varðandi helstu áherslur. Eftir því sem líður á mótun skipulagstillögu skal áfram leitað eftir virkri samvinnu við hagsmunaaðila um endanlega mótun tillögunnar.

Séð skal til þess að skipulagstillögur og fyrirbyggjandi skipulagsáætlanir séu aðgengi- legar íbúum og öðrum þeim sem hagsmuna eiga að gæta.

Við skipulagsgerð skal haft samráð við þá aðila sem fjalla um eða fara með þá mála- flokka sem skipulagið nær til.

Samráð skal haft við viðkomandi hafnarstjórn og Siglingastofnun Íslands við skipulags- gerð á hafnarsvæðum, sbr. ákvæði hafnalaga og laga um Siglingastofnun Íslands.

Samráð skal haft við landbúnaðarráðuneyti um landnotkunarbreytingar á landbúnaðar- svæðum, sbr. ákvæði jarðalaga.

Samráð skal haft við Vegagerðina um val á legu þjóðvega og tengingar við þá, sbr. ákvæði vegalaga.

Samráð skal haft við Flugmálastjórn um skipulag flugvallarsvæða, sbr. ákvæði laga um loftferðir.

Samráð skal haft við Náttúruvernd ríkisins við gerð skipulagsáætlana á náttúruverndar- svæðum, sbr. gr. 4.19 og ákvæði laga um náttúruvernd.

Samráð skal haft við Þjóðminjasafn Íslands um fornleifaskráningu vegna skipulags- gerðar, sbr. gr. 4.20 og ákvæði þjóðminjalaga.

Samráð skal haft við Hollustuvernd ríkisins, viðkomandi heilbrigðisnefnd og Náttúruvernd ríkisins um flokkun strandsvæða og vatnasvæða, sbr. gr. 4.21 og ákvæði mengunarvarnareglugerðar.

Samráð skal haft við skipulagsnefnd kirkjugarða varðandi skipulag í nágrenni kirkjugarða, sbr. ákvæði laga um kirkjugarða, greftrun og líkbrennslu.

Hliðsjón skal höfð af loftgæðarannsóknnum og hávaðamælingum framkvæmdum samkvæmt ákvæðum mengunarvarnareglugerðar og álitum viðkomandi heilbrigðisnefndar og Hollustuverndar ríkisins.

3.3 Mat á umhverfisáhrifum við skipulagsgerð.

Í svæðis- og aðalskipulagi skal gera grein fyrir áhrifum áætlunarinnar, einstakra markmiða hennar og ráðgerðra framkvæmda á umhverfi, náttúruauðlindir og samfélag, m.a. með samanburði þeirra kosta sem til greina koma.

Í skipulagstillögu skal lýsa þeim kostum sem til greina koma varðandi staðsetningu og útfærslu byggðar og einstakra framkvæmda og þeir bornir saman m.t.t. áhrifa á umhverfið, m.a. með tilliti til sérkenna einstakra svæða. Þetta getur átt við um tegund landnotkunar og þéttleika byggðar.

Leitast skal við að nýta mat á umhverfisáhrifum mismunandi landnotkunar- og framkvæmdakosta og skipulagstillögunnar í heild til að tryggja að tillit sé tekið til umhverfisjónarmiða í skipulagstillögunni og að gætt sé samræmis við meginmarkmið skipulagstillögunnar og markmið reglugerðar þessarar.

Í skipulagstillögu skal gera grein fyrir þeim framkvæmdum sem eru fyrirhugaðar og háðar mati á umhverfisáhrifum. Fram skal koma hvort mat á umhverfisáhrifum hafi þegar farið fram á einstökum fyrirhuguðum framkvæmdum og hver niðurstaða þess hafi verið. Þá skal einnig koma fram í skipulagstillögu hvaða aðrar framkvæmdir sem stefnt er að samkvæmt skipulagstillögunni verði ekki heimilaðar nema að undangengnu mati á umhverfisáhrifum.

4. KAFLI

Landnotkunarflokkar, samgöngur, veitur og takmarkanir á landnotkun.

4.1 Þéttbýli.

4.1.1 Skilgreining þéttbýlis.

Þyrping húsa þar sem búa a.m.k. 50 manns og fjarlægð milli húsa fer að jafnaði ekki yfir 200 metra.

4.1.2 Þéttbýli í skipulagsáætlunum.

Í svæðisskipulagi skal almennt ekki fjalla um landnotkun innan einstakra þéttbýlisstaða. Í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins skal fjalla um þá þætti innan þéttbýlis sem utan sem hlutaðeigandi sveitarstjórnir telja að þurfi að samræma og setja fram sameiginlega stefnu um, sbr. 2. mgr. gr. 3.1.2 og almenn ákvæði 4. kafla um svæðisskipulag eftir því sem þau geta átt við.

Á skipulagsupprætti svæðisskipulags og á sveitarfélagsupprætti aðalskipulags skal auðkenna þéttbýlisstaði sem einn landnotkunarflokk, þéttbýli. Þetta getur einnig átt við um staði sem ekki ná lágmarksíbúafjölda samkvæmt skilgreiningu þéttbýlis.

Á þéttbýlisuppráttum aðalskipulags skal gera grein fyrir fyrirhugaðri landnotkun innan viðkomandi þéttbýlisstaðar. Það á einnig við um staði sem ekki ná lágmarksíbúafjölda samkvæmt skilgreiningu þéttbýlis en auðkenndir eru sem þéttbýli á sveitarfélagsupprætti

aðalskipulagsins. Þéttbýlisuppdráttur skal ná yfir alla byggð á viðkomandi þéttbýlisstað ásamt því svæði umhverfis sem nauðsynlegt þykir til að gera grein fyrir landnotkun.

4.2 Íbúðarsvæði.

4.2.1 Skilgreining íbúðarsvæða.

Á íbúðarsvæðum skal fyrst og fremst gera ráð fyrir íbúðarhúsnæði. Þar má þó einnig gera ráð fyrir starfsemi sem eðlilegt er að þar sé til þjónustu við íbúa viðkomandi hverfis, s.s. verslunum, hreinlegum iðnaði, handiðnaðarfyrirtækjum, þjónustustarfsemi og leiksvæðum, eða annarri starfsemi sem hvorki verður ætlað að muni valda óþægindum vegna lykta, hávaða eða óþrifnaðar né dragi að sér óeðlilega mikla umferð.

4.2.2 Íbúðarsvæði í skipulagsáætlunum.

Í svæðisskipulagi skal gera grein fyrir þegar byggðum og fyrirhuguðum íbúðarsvæðum utan þéttbýlisstaða.

Í aðalskipulagi skal gera grein fyrir þegar byggðum og fyrirhuguðum íbúðarsvæðum. Íbúðarsvæði utan þéttbýlis skulu sýnd á sveitarfélagsuppdrætti en íbúðarsvæði í þéttbýli á þéttbýlisuppdráttum aðalskipulags. Gera skal grein fyrir staðsetningu og stærð íbúðarsvæða, þéttleika byggðar og öðrum einkennum þegar byggðra og fyrirhugaðra íbúðarsvæða eftir því sem þurfa þykir. Gera skal grein fyrir tengslum íbúðarsvæða við þjónustu, atvinnusvæði, opin svæði og samgöngur. Einnig skal gera grein fyrir áfangaskiptingu og áfangaröð byggingsvæða.

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

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

4.3 Svæði fyrir þjónustustofnanir.

4.3.1 Skilgreining svæða fyrir þjónustustofnanir.

Á svæðum fyrir þjónustustofnanir skal fyrst og fremst gera ráð fyrir stofnunum og fyrirtækjum sem óháð eignaraðild veita almenna þjónustu við samfélagið, s.s. menntastofnunum, heilbrigðisstofnunum, menningarstofnunum, félagslegum stofnunum, trúarstofnunum, umferðarmiðstöðvum og öðrum þjónustustofnunum ríkis, sveitarfélaga eða annarra aðila.

4.3.2 Svæði fyrir þjónustustofnanir í skipulagsáætlunum.

Í svæðisskipulagi skal gera grein fyrir þegar byggðum og fyrirhuguðum svæðum utan þéttbýlisstaða fyrir stofnanir og fyrirtæki sem veita almenna þjónustu sbr. gr. 4.3.1.

Í aðalskipulagi skal gera grein fyrir þegar byggðum og fyrirhuguðum svæðum fyrir þjónustustofnanir. Svæði fyrir þjónustustofnanir utan þéttbýlis skulu sýnd á sveitarfélagsuppdrætti en svæði fyrir þjónustustofnanir í þéttbýli á þéttbýlisuppdráttum aðalskipulags. Gera skal grein fyrir staðsetningu og stærð svæðanna, þéttleika byggðar og öðrum einkennum.

um þegar byggðra og fyrirhugaðra svæða fyrir þjónustustofnanir, eftir því sem þurfa þykir, og tengslum þeirra við aðra landnotkun.

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

4.4 Miðsvæði.

4.4.1 Skilgreining miðsvæða.

Á miðsvæðum skal fyrst og fremst gera ráð fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi og stjórnáslu sem þjónar heilu landsvæði, þéttbýlisstað eða fleiri en einu bæjarhverfi, s.s. verslunum, skrifstofum, þjónustustofnunum, veitinga- og gistihúsum, menningarstofnunum og hreinlegum iðnaði.

Þar sem aðstæður leyfa má á miðsvæðum gera ráð fyrir íbúðarhúsnæði, sérstaklega á efri hæðum bygginga.

4.4.2 Miðsvæði í skipulagsáætlunum.

Í svæðisskipulagi skal gera grein fyrir þegar byggðum og fyrirhuguðum miðsvæðum utan þéttbýlisstaða, þ.e. blönduðum verslunar- og þjónustusvæðum sem þjóna stóru landsvæði, s.s. þjónustumiðstöðvum fyrir ferðamenn.

Í aðalskipulagi skal gera grein fyrir þegar byggðum og fyrirhuguðum miðsvæðum. Miðsvæði utan þéttbýlis skulu sýnd á sveitarfélagsuppdrætti en miðsvæði í þéttbýli á þéttbýlisuppdráttum aðalskipulags. Gera skal grein fyrir staðsetningu og stærð miðsvæða, þéttleika byggðar og öðrum einkennum þegar byggðra og fyrirhugaðra miðsvæða, eftir því sem þurfa þykir, og tengslum þeirra við aðra landnotkun.

Í deiliskipulagi skal gera grein fyrir byggingarmagni og nánar skilgreindri landnotkun á einstökum lóðum og reitum og einstökum byggingarhlutum, eftir því sem ástæða þykir til. Einnig skal þar gera grein fyrir nýtingu útisvæða, s.s. torga og almenningsgarða, trjágróðri, leiksvæðum, bílastæðum og öðru sem þurfa þykir.

Þegar gert er ráð fyrir íbúðum í deiliskipulagi miðsvæða skal gera grein fyrir hvernig íbúum verður tryggður aðgangur að útivistar- og leiksvæðum og bílastæðum og hvernig ákvæðum mengunarvarnareglugerðar um hljóðvist verði fullnægt.

4.5 Verslunar- og þjónustusvæði.

4.5.1 Skilgreining verslunar- og þjónustusvæða.

Á verslunar- og þjónustusvæðum skal fyrst og fremst gera ráð fyrir verslunum og þjónustustarfsemi sem þjónar viðkomandi hverfi.

Þar sem aðstæður leyfa má gera ráð fyrir íbúðum á verslunar- og þjónustusvæðum, sérstaklega á efri hæðum bygginga.

4.5.2 Verslunar- og þjónustusvæði í skipulagsáætlunum.

Í svæðisskipulagi skal gera grein fyrir þegar byggðum og fyrirhuguðum verslunar- og þjónustusvæðum utan þéttbýlisstaða sem þjóna afmörkuðu landsvæði.

Í aðalskipulagi skal gera grein fyrir þegar byggðum og fyrirhuguðum verslunar- og þjónustusvæðum. Verslunar- og þjónustusvæði utan þéttbýlis skulu sýnd á sveitarfélagsuppdrætti en verslunar- og þjónustusvæði í þéttbýli á þéttbýlisuppdráttum aðalskipulags. Gera skal grein fyrir staðsetningu og stærð verslunar- og þjónustusvæða, þéttleika byggðar

og öðrum einkennum þegar byggðra og fyrirhugaðra verslunar- og þjónustusvæða eftir því sem þurfa þykir og tengslum svæðanna við aðra landnotkun.

Í deiliskipulagi skal gera grein fyrir byggingarmagni og nánar skilgreindri landnotkun á einstökum lóðum og reitum og einstökum byggingarhlutum eftir því sem ástæða þykir til. Einnig skal þar gera grein fyrir nýtingu útisvæða, s.s. torga og almenningsgarða, trjágróðri, leiksvæðum, bílastæðum og öðru sem þurfa þykir.

Þegar gert er ráð fyrir íbúðum í deiliskipulagi verslunar- og þjónustusvæða skal gerð grein fyrir hvernig íbúum verður tryggður aðgangur að útivistar- og leiksvæðum, bílastæðum og hvernig ákvæðum mengunarvarnareglugerðar um hljóðvist verði fullnægt.

4.6 Athafnasvæði.

4.6.1 Skilgreining athafnasvæða.

Á athafnasvæðum skal fyrst og fremst gera ráð fyrir atvinnustarfsemi þar sem lítil hætta er á mengun, s.s. léttum iðnaði, vörugeymslum, hreinlegum verkstæðum og umboðs- og heildverslunum.

Almennt skal ekki gera ráð fyrir íbúðum á athafnasvæðum. Þó er unnt að gera ráð fyrir íbúðum tengdri starfsemi fyrirtækja, s.s. fyrir húsverði.

4.6.2 Athafnasvæði í skipulagsáætlunum.

Í svæðisskipulagi skal gera grein fyrir þegar byggðum og fyrirhuguðum athafnasvæðum utan þéttbýlisstaða.

Í aðalskipulagi skal gera grein fyrir þegar byggðum og fyrirhuguðum athafnasvæðum. Athafnasvæði utan þéttbýlis skulu sýnd á sveitarfélagsuppdrætti en athafnasvæði í þéttbýli á þéttbýlisuppdráttum aðalskipulags. Gera skal grein fyrir staðsetningu og stærð svæðanna, þéttleika byggðar og öðrum einkennum þegar byggðra og fyrirhugaðra athafnasvæða, eftir því sem þurfa þykir, og tengslum þeirra við aðra landnotkun.

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

4.7 Iðnaðarsvæði.

4.7.1 Skilgreining iðnaðarsvæða.

Á iðnaðarsvæðum skal fyrst og fremst gera ráð fyrir umfangsmikilli iðnaðarstarfsemi eða starfsemi sem er talin geta haft mengun í för með sér, s.s. verksmiðjum, virkjunum, tengivirkjum, veitustöðvum, skólpdælu- og hreinsistöðvum, birgðastöðvum fyrir olíur og móttökustöðvum fyrir úrgang.

Íbúðir eru ekki heimilar á iðnaðarsvæðum.

4.7.2 Iðnaðarsvæði í skipulagsáætlunum.

Í svæðisskipulagi skal gera grein fyrir þegar byggðum og fyrirhuguðum iðnaðarsvæðum utan þéttbýlisstaða.

Í aðalskipulagi skal gera grein fyrir þegar byggðum og fyrirhuguðum iðnaðarsvæðum. Iðnaðarsvæði utan þéttbýlis skulu sýnd á sveitarfélagsuppdrætti en iðnaðarsvæði í þéttbýli á þéttbýlisuppdráttum aðalskipulags. Gera skal grein fyrir staðsetningu og stærð svæðanna, þéttleika byggðar og öðrum einkennum þegar byggðra og fyrirhugaðra iðnaðarsvæða, eftir því sem þurfa þykir, og tengslum þeirra við aðra landnotkun og hugsanlegum áhrifum á hana, s.s. vegna mengunar.

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

gerð fyrir hugsanlegum áhrifum starfsemi á iðnaðarsvæðum á aðra landnotkun, s.s. vegna mengunar.

4.8 Hafnarsvæði.

4.8.1 Skilgreining hafnarsvæða.

Á hafnarsvæðum tengist landnotkun fyrst og fremst hafnsækinni starfsemi, s.s. útgerð, fiskvinnslu og starfsemi tengdri sjóflutningum og skipasmíði eða viðgerðum.

Almennt skal ekki gera ráð fyrir íbúðum á hafnarsvæðum. Þó er, í undantekningar-tilvikum, unnt að gera ráð fyrir íbúðum tengdum starfsemi fyrirtækja, s.s. fyrir húsverði.

Hafnarsvæði eru svæði sem heyra undir stjórn viðkomandi hafnarstjórnar. Um skilgreiningu hafnarsvæða, sjá hafnalög og reglugerðir um einstakar hafnir.

4.8.2 Hafnarsvæði í skipulagsáætlunum.

Í svæðisskipulagi skal gera grein fyrir þegar byggðum og fyrirhuguðum hafnarsvæðum utan þéttbýlisstaða.

Í aðalskipulagi skal gera grein fyrir þegar byggðum og fyrirhuguðum hafnarsvæðum. Hafnarsvæði utan þéttbýlis skulu sýnd á sveitarfélagsuppdrætti en hafnarsvæði í þéttbýli á þéttbýlisuppdráttum aðalskipulags. Gera skal grein fyrir staðsetningu og stærð svæðanna, þéttleika byggðar og öðrum einkennum þegar byggðra og fyrirhugaðra hafnarsvæða, eftir því sem þurfa þykir, og tengslum þeirra við aðra landnotkun.

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

4.9 Efnistökusvæði.

4.9.1 Skilgreining efnistökusvæða.

Efnistökusvæði eru þau svæði á landi, í sjó eða vötnum þar sem fram fer eða fyrirhuguð er efnistaka, s.s. malarnám, sandnám, grjótnám, gjallnám eða vikurnám.

Íbúðir eru ekki heimilaðar á efnistökusvæðum.

Um efnistöku í almenningum/þjóðlendum gilda ákvæði laga um náttúruvernd.

4.9.2 Efnistökusvæði í skipulagsáætlunum.

Í svæðisskipulagi skal gera grein fyrir þeim svæðum þar sem fram fer og fyrirhuguð er efnistaka utan þéttbýlisstaða. Gera skal grein fyrir staðsetningu og stærð svæðanna og öðru sem þurfa þykir.

Í aðalskipulagi skal gera grein fyrir þeim svæðum þar sem fram fer og fyrirhuguð er efnistaka. Efnistökusvæði utan þéttbýlisstaða skulu sýnd á sveitarfélagsuppdrætti en efnistökusvæði innan þéttbýlis á þéttbýlisuppdráttum aðalskipulags. Gera skal grein fyrir staðsetningu og stærð svæðanna og öðru sem þurfa þykir.

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

4.10 Sorpförgunarsvæði.

4.10.1 Skilgreining sorpförgunarsvæða.

Sorpförgunarsvæði eru svæði þar sem fram fer eða fyrirhuguð er förgun á sorpi og öðrum úrgangi, s.s. urðun eða brennsla.

Íbúðir eru ekki heimilar á sorpförgunarsvæðum.

4.10.2 Sorpförgunarsvæði í skipulagsáætlunum.

Í svæðisskipulagi skal gera grein fyrir þeim svæðum þar sem fram fer og fyrirhuguð er förgun á sorpi og öðrum úrgangi.

Í aðalskipulagi skal gera grein fyrir þeim svæðum þar sem fram fer og fyrirhuguð er förgun á sorpi og öðrum úrgangi. Sorpförgunarsvæði utan þéttbýlisstaða skal sýna á sveitarfélagsuppdrætti en sorpförgunarsvæði innan þéttbýlis á þéttbýlisuppdráttum aðalskipulags. Gera skal grein fyrir staðsetningu og stærð svæðanna, áhrifum á aðra landnotkun og öðru sem þurfa þykir.

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

4.11 Svæði fyrir frístundabyggð.**4.11.1 Skilgreining svæða fyrir frístundabyggð.**

Svæði fyrir frístundabyggð eru svæði ætluð fyrir frístundahús, þ.e. byggð sem ekki er ætluð til heilsársbúsetu.

Til svæða fyrir frístundabyggð teljast einnig svæði fyrir fjallaskála, gangnamannaskála og neyðarskýli.

4.11.2 Svæði fyrir frístundabyggð í skipulagsáætlunum.

Í svæðisskipulagi og á sveitarfélagsuppdrætti aðalskipulags skal gera grein fyrir þegar byggðum og fyrirhuguðum svæðum fyrir frístundabyggð utan þéttbýlisstaða. Gera skal grein fyrir staðsetningu og stærð svæðanna, þéttleika byggðar og öðrum einkennum þegar byggðra og fyrirhugaðra svæða fyrir frístundabyggð, eftir því sem þurfa þykir. Gera skal grein fyrir tengslum svæðanna við samgöngur, þjónustu og opin svæði. Einnig skal gera grein fyrir áfangaskiptingu og áfangaröð, eftir því sem kostur er.

Ef tilefni er til skal á þéttbýlisuppdráttum aðalskipulags gera grein fyrir þeim svæðum þar sem fyrir er eða fyrirhuguð er frístundabyggð innan þéttbýlis. Gera skal grein fyrir staðsetningu og stærð svæðanna, þéttleika byggðar og öðrum einkennum þegar byggðra og fyrirhugaðra svæða fyrir frístundabyggð, eftir því sem þurfa þykir.

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

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

4.12 Opin svæði til sérstakra nota.**4.12.1 Skilgreining opinna svæða til sérstakra nota.**

Opin svæði til sérstakra nota eru svæði með útivistargildi á einn eða annan hátt þar sem gert er ráð fyrir mannvirkjagerð í tengslum við þá starfsemi sem þar er stunduð, s.s. tjald- og hjólhýsasvæði, skrudgarðar, kirkjugarðar, leiksvæði, íþróttasvæði, golfvelli, sleða- og skíðasvæði, skautasvæði, siglingaaðstaða, hesthús og reiðvelli, rallýbrautir og skotvelli. Einnig garðlönd og trjáræktarsvæði.

4.12.2 *Opin svæði til sérstakra nota í skipulagsáætlunum.*

Í svæðis- og aðalskipulagi skal gera grein fyrir þeim svæðum sem skilgreind eru sem opin svæði til sérstakra nota. Gera skal grein fyrir megindráttum svæðanna og skýra helstu atriði sem varða útivistaraðstöðu og tengsl þeirra við byggð.

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

4.13 Óbyggð svæði.

4.13.1 *Skilgreining óbyggðra svæða.*

Óbyggð svæði eru opin svæði til almennrar útiveru eða takmarkaðrar umferðar fólks og þar sem ekki er gert ráð fyrir mannvirkjagerð, þ.m.t. skógræktarsvæði önnur en nytjaskógrækt á bújörðum og landgræðslusvæði.

4.13.2 *Óbyggð svæði í skipulagsáætlunum.*

Í svæðis- og aðalskipulagi skal gera grein fyrir þeim svæðum sem skilgreind eru sem óbyggð svæði.

Almennt er ekki gert ráð fyrir deiliskipulagningu óbyggðra svæða. Ef mannvirki, s.s. stígar, eru fyrirhuguð á óbyggðum svæðum getur þurft að deiliskipuleggja þau.

4.14 Landbúnaðarsvæði.

4.14.1 *Skilgreining landbúnaðarsvæða.*

Landbúnaðarsvæði ná yfir allt land jarða eða lögbýla, sbr. ákvæði jarðalaga og ábúðarlaga um land sem nýtt er til landbúnaðar.

Á landbúnaðarsvæðum skal fyrst og fremst gera ráð fyrir byggingum og starfsemi sem tengist búrekstri á jörðinni.

4.14.2 *Landbúnaðarsvæði í skipulagsáætlunum.*

Í svæðis- og aðalskipulagi skal gera grein fyrir landbúnaðarsvæðum, helstu einkennum svæðanna og þess búrekstrar sem þar er stundaður og er fyrirhugað að stunda. Gera skal sérstaklega grein fyrir ræktuðum svæðum, uppgræðslusvæðum og skógræktarsvæðum innan landbúnaðarsvæða.

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

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

4.15 Vötn, ár og sjór.

4.15.1 *Skilgreining vatna, áa og sjávarsvæða.*

Undir þennan flokk falla vatnsfletir vatna, fallvatna og sjávar.

4.15.2 *Vötn, ár og sjór í skipulagsáætlunum.*

Í svæðis- og aðalskipulagi skal auðkenna núverandi og fyrirhugaða vatnsfleti vatna, fallvatna og sjávar og greina frá ef fyrirhugaðar eru breytingar á legu þeirra vegna stífla, breytinga á árfarvegum eða landfyllinga.

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

4.16 Samgöngur.

4.16.1 Skilgreining samgangna.

Undir þennan flokk falla öll helstu samgöngumannvirki, s.s. vegir og götur, þ.m.t. brýr, mislæg gatnamót, göngubrýr, undirgöng og jarðgöng, göngu-, hjólreiða- og reiðstígar, flugvellir og flugbrautir, komustaðir farþegaferja, sporbundin umferð og önnur samgöngumannvirki.

Um skilgreiningar vega og helgunarsvæða vega, sjá vegalög. Um skilgreiningar flugvalla og helgunarsvæða flugvalla, sjá lög um loftferðir og reglur um einstaka flugvelli. Um skilgreiningar hafna, sjá hafnalög og reglugerðir um einstakar hafnir.

Í þéttbýli flokkast götur í stofnbrautir, tengibrautir, safnbrautir og húsagötur. Stofnbrautir eru aðalumerðarbrautir í þéttbýli og tengjast stofnvegakerfi utan þéttbýlis. Tengibrautir tengja einstaka bæjarhluta við stofnbrautarkerfið og nálæga bæjarhluta saman innbyrðis og eru helstu umferðargötur í hverjum bæjarhluta. Stofn- og tengibrautir mynda saman kerfi helstu umferðargatna í þéttbýli. Safnbrautir eru helstu umferðargötur innan hvers hverfis. Þær tengja húsagötur við tengi- og stofnbrautir. Húsagötur eiga fyrst og fremst að veita aðgang að húsum og starfsemi við viðkomandi götu.

4.16.2 Samgöngur í skipulagsáætlunum.

Í svæðisskipulagi skal gera grein fyrir þegar byggðum og fyrirhuguðum samgöngumannvirkjum, s.s. þjóðvegum, flugvöllum og höfnum, svo og helstu umferðaræðum og tengingum við þær. Gera skal grein fyrir umferð um helstu vegi og önnur helstu samgöngumannvirki við skipulagsgerð og áætlaðri þróun umferðar á skipulagstímabilinu.

Í aðalskipulagi skal gera grein fyrir þegar byggðum og fyrirhuguðum samgöngumannvirkjum, s.s. þjóðvegum og höfnum, svo og helstu umferðaræðum og tengingum við þær. Einnig skal gera grein fyrir flugvöllum og áhrifasvæðum þeirra, sbr. ákvæði laga um loftferðir og skipulagsreglur settar á grundvelli þeirra fyrir viðkomandi flugvelli. Gera skal grein fyrir umferð um helstu vegi og önnur helstu samgöngumannvirki við skipulagsgerð og áætlaðri þróun umferðar á skipulagstímabilinu. Gera skal grein fyrir ráðgerðum leiðum almenningsvagna, þar sem það á við.

Í aðalskipulagi skal eins og kostur er leggja mat á hávaða- og loftmengun frá umferð um helstu samgöngumannvirki, miðað við umferð við skipulagsgerð og áætlaða umferð á skipulagstímabilinu og fjarlægð og tilhögun næstliggjandi byggðar skipulögð með tilliti til þess.

Á sveitarfélagsuppdrætti aðalskipulags skal gera grein fyrir þjóðvegum og almennum vegum. Einnig skal gera grein fyrir gömlum þjóðbrautum og göngu-, hjólreiða- eða reiðstígum, þegar til staðar eða fyrirhuguðum.

Á þéttbýlisuppdrætti aðalskipulags skal gera grein fyrir stofnbrautum og tengibrautum.

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

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

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

4.17 Veitur.*4.17.1 Skilgreining veitna.*

Til veitna teljast stofn- og dreifikerfi veitna, s.s. vatnsveitu, hitaveitu, rafveitu, fjarskipta og fráveitu.

Með stofnkerfi er í reglugerð þessari átt við flutningskerfi, frá upptökum að dreifikerfi.

4.17.2 Veitur í skipulagsáætlunum.

Í svæðis- og aðalskipulagi skal gera grein fyrir þegar byggðum og fyrirhuguðum stofnkerfum vatnsveitu, hitaveitu, rafveitu, fjarskipta og fráveitu.

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

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

4.18 Svæði undir náttúruvá.*4.18.1 Skilgreining svæða undir náttúruvá.*

Svæði undir náttúruvá eru svæði þar sem hættu er talin stafa af náttúruhamförum, s.s. snjóflóðum, skriðuföllum, sjávarflóðum, vatnsflóðum, jarðskjálftum, eldvirkni eða veðurfari (ofviðri).

Um landnotkun á svæðum þar sem hættu er talin stafa af ofanflóðum fer samkvæmt ákvæðum laga um varnir gegn snjóflóðum og skriðuföllum og reglugerð um nýtingu hættu-svæða.

4.18.2 Svæði undir náttúruvá í skipulagsáætlunum.

Í svæðis- og aðalskipulagi skal auðkenna og gera grein fyrir svæðum undir náttúruvá, staðsetningu þeirra, hvaða landnotkun er fyrirhuguð á svæðunum og hvaða reglur gilda á hverju þeirra um umgengni og mannvirkjagerð. Gera skal grein fyrir þegar byggðum og fyrirhuguðum varnavirkjum vegna ofanflóða, sjávarflóða og vatnsflóða og hvaða landnotkun er fyrirhuguð á svæðum undir náttúruvá og nærliggjandi svæðum og hvernig hún fellur að reglum sem gilda á hverju svæði fyrir sig.

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

Meta skal hættu á ofanflóðum í þeim sveitarfélögum þar sem ofanflóð hafa fallið á byggð eða nærri henni eða hættu er talin á slíku. Skal hættumat fyrst og fremst ná til þéttbýlis og svæða þar sem þétt byggð er fyrirhuguð. Jafnframt skal meta hættu á ofanflóðum á skipulögðum skíðasvæðum og í strjálbýli þar sem framkvæmdir eru fyrirhugaðar á svæðum þar sem sérstök ástæða er til að ætla að ofanflóð geti fallið.

Taka skal fullt tillit til hættumats við alla skipulagsgerð. Þar sem fyrir liggja niðurstöður Veðurstofu Íslands um hættumat vegna ofanflóða skulu þær birtar sem fylgiskjal með skipulagsáætlun.

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

4.19 Náttúruverndarsvæði.

4.19.1 Skilgreining náttúruverndarsvæða.

Til náttúruverndarsvæða teljast annars vegar friðlýst svæði, þ.e. náttúruvætti, friðlönd, þjóðgarðar og fólkvangar, og hins vegar svæði á náttúruminjaskrá. Einnig afmörkuð svæði á landi og sjó sem njóta verndar vegna náttúru eða landslags.

Um náttúruverndarsvæði gilda lög um náttúruvernd ásamt auglýsingum um einstök svæði í Stjórnartíðindum og sérlögum um verndun einstakra svæða.

4.19.2 Náttúruverndarsvæði í skipulagsáætlunum.

Í svæðis- og aðalskipulagi skal auðkenna og gera grein fyrir náttúruverndarsvæðum, staðsetningu þeirra og helstu einkennum, hvaða landnotkun er fyrirhuguð á svæðunum og hvaða reglur gilda á hverju þeirra um umgengni og mannvirkjagerð. Gera skal grein fyrir hvaða landnotkun er fyrirhuguð á náttúruverndarsvæðum og hvernig hún fellur að reglum sem gilda á hverju svæði fyrir sig, sbr. gr. 3.2.

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

4.20 Þjóðminjaverndarsvæði.

4.20.1 Skilgreining þjóðminjaverndarsvæða.

Þjóðminjaverndarsvæði taka til svæða þar sem eru friðlýstar fornminjar, þekktar fornleifar eða friðuð hús samkvæmt þjóðminjalögum.

4.20.2 Þjóðminjaverndarsvæði í skipulagsáætlunum.

Í svæðis- og aðalskipulagi skal auðkenna og gera grein fyrir þjóðminjum, staðsetningu þeirra og helstu einkennum, hvaða landnotkun er fyrirhuguð á svæðunum og hvaða reglur gilda á hverju þeirra um umgengni og mannvirkjagerð, í samræmi við ákvæði þjóðminjalaga.

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

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

4.21.1 Skilgreining verndarsvæða vegna grunnvatns- og strandmengunar og mengunar í ám og vötnum.

Undir þennan flokk falla svæði sem njóta verndar í samræmi við ákvæði mengunarvarnareglugerðar og reglugerðar um neysluvatn vegna grunnvatns og varna gegn sjávarmengun og vatnsmengun.

Vatnsverndarsvæði skulu flokkuð í eftirfarandi flokka, sbr. ákvæði reglugerðar um neysluvatn:

- I. flokkur. Brunnsvæði.
- II. flokkur. Grannsvæði.
- III. flokkur. Fjarsvæði.

Strandsvæði skulu flokkuð í eftirfarandi flokka vegna varna gegn sjávarmengun, sbr. ákvæði mengunarvarnareglugerðar:

- Flokkur I. Strandsvæði mikilvæg vegna nytja, lífríkis, jarðmyndana og útivistar.
- Flokkur II. Önnur strandsvæði.

Vatnasvæði skulu flokkuð í eftirfarandi flokka vegna varna gegn vatnsmengun, sbr. ákvæði mengunarvarnareglugerðar:

Flokkur I. Svæði sem hafa sérstaka þýðingu vegna nytja af ýmsu tagi, lífríkis, jarðmyndana eða útivistar.

Flokkur II. Vötn, ár og lækir sem nýta má til afrennslis.

4.21.2 Verndarsvæði vegna grunnvatns- og strandmengunar og mengunar í ám og vötnum í skipulagsáætlunum.

Í svæðis- og aðalskipulagi skal gera grein fyrir og flokka verndarsvæði vegna grunnvatns- og strandmengunar og mengunar í ám og vötnum. Þá skal einnig gera grein fyrir og flokka verndarsvæði vatnsbóla.

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

4.22 Hverfisverndarsvæði.

4.22.1 Skilgreining hverfisverndarsvæða.

Um hverfisverndarsvæði gilda sérstök ákvæði í skipulagsáætlunum sem sveitarstjórnir hafa sett og kveða á um verndun sérkenna eldri byggðar eða annarra menningarsögulegra minja, s.s. einstakra bygginga, mannvirkja eða húsaþyrpinga, náttúruminja eða trjágróðurs sem æskilegt er talið að vernda vegna sögulegs, náttúrulegs eða menningarlegs gildis, án þess að um lögformlega friðun sé að ræða.

4.22.2 Hverfisverndarsvæði í skipulagsáætlunum.

Í svæðis- og aðalskipulagi skal gera grein fyrir svæðum sem njóta eiga hverfisverndar, staðsetningu þeirra og helstu einkennum og hvaða reglur gilda á hverju þeirra um landnotkun, umgengni og mannvirkjagerð.

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

Gera skal grein fyrir hvaða landnotkun er fyrirhuguð á hverfisverndarsvæðum og hvernig hún fellur að reglum sem gilda á hverju svæði fyrir sig.

Öll svæði sem staðfest hverfisvernd gildir um samkvæmt aðalskipulagi skulu deiliskipulögð ef framkvæmdir eru fyrirhugaðar. Í deiliskipulagi er landnotkun, mannvirkjagerð og umgengni nánar útfærð í samræmi við reglur settar í svæðis- og aðalskipulagi. Þegar unnið er deiliskipulag í þegar byggðu hverfi skal samhliða gerð bæja- og húsakönnun sem skal höfð til hliðsjónar.

4.23 Svæði þar sem skipulagi eða staðfestingu skipulags er frestað.

Auðkenna skal þau svæði á skipulagsupprætti þar sem skipulagi eða staðfestingu skipulags er frestað og greina frá ástæðum þess í greinargerð.

5. KAFLI

Framsetning skipulagsáætlana.

5.1 Almenn.

Skipulagsáætlunir skulu settar fram í greinargerð og á upprætti. Í titli skipulagsáætlunar skal koma fram skipulagsstig, sveitarfélag og skipulagssvæði. Í titli svæðis- og aðalskipulags skal ennfremur koma fram upphafs- og lokaár skipulagstímabils.

Í skipulagstillögum skal koma fram hvenær þær eru auglýstar. Í titli og allri framsetningu skipulagstillögu skal ávallt koma skýrt fram að um tillögu sé að ræða en ekki endanlega skipulagsáætlun.

Í skipulagsáætlunum skal koma fram hvenær skipulagsáætlun er endanlega samþykkt af sveitarstjórn/um, og eftir því sem við á, samþykki Skipulagsstofnunar og staðfesting umhverfisráðherra.

Samþykkt og staðfesting skipulagsáætlunar nær til rökstuddrar stefnumörkunar, markmiða, í greinargerð og skipulagsuppráttu. Lýsing aðstæðna og forsendna í skipulagsgreinargerð telst ekki hluti samþykkrar og staðfestrar stefnumörkunar skipulagsáætlunarinnar.

Ef skipulagsáætlun felur í sér eða hefur í för með sér framkvæmdir sem háðar eru mati á umhverfisáhrifum, samkvæmt lögum um mat á umhverfisáhrifum, sem ekki hafa verið metnar þarf að koma fram fyrirvari við samþykkt, og eftir atvikum staðfestingu, skipulagsáætlunar varðandi niðurstöðu mats á umhverfisáhrifum þeirra framkvæmda. Þessi fyrirvari þarf að koma fram í skipulagsgreinargerð og á skipulagsupprætti.

5.1.1 Almenn um skipulagsgreinargerðir.

Í skipulagsgreinargerð er sett fram rökstudd stefnumörkun um landnotkun og þróun byggðar. Stefna sem kynnt er í skipulagsgreinargerð skal einnig sett fram á skipulagsupprætti, að svo miklu leyti sem það getur átt við.

Skipulagsgreinargerðir svæðis- og aðalskipulags skulu almennt vera í blaðstærð A4. Sama gildir um greinargerðir deiliskipulags, nema þegar henta þykir að setja þær fram á skipulagsuppráttum.

Í skipulagsgreinargerðum svæðis- og aðalskipulags skal greina frá því til hvaða tímabils stefnumörkun skipulagsáætlunarinnar er ætlað að ná, sem skal ekki vera skemmra en 12 ár.

Í skipulagsgreinargerðum skal greina frá hlutverki skipulagsáætlunarinnar samkvæmt skipulags- og byggingarlögum og greina frá skipulagsferlinum, fundum, umsögnum og athugasemdum, auglýsingatímum og öðru sem þurfa þykir.

Í skipulagsgreinargerðum skal eftir því sem við á greina frá umhverfisáhrifum skipulagstillögunnar, einstakra markmiða hennar og ráðgerðra framkvæmda og hvernig mat á þeim hafi haft áhrif á mótun endanlegrar skipulagstillögu. Einnig skal sérstaklega gera grein fyrir þeim framkvæmdum sem háðar eru mati á umhverfisáhrifum en ekki hafa verið metnar samkvæmt lögum um mat á umhverfisáhrifum.

5.1.2 Almenn um skipulagsupprætti.

Á skipulagsupprætti skal sýna fyrirhugaða landnotkun og þróun byggðar í samræmi við þá stefnumörkun sem kynnt er í skipulagsgreinargerð.

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

Um tákni og merkingar á skipulagsuppráttum sjá viðauka I.

Grunnkort skipulagsuppráttar skal sýna landslagseinkenni með hæðarlínum, strandlínu þar sem það á við, sveitarfélagamörk, jarðamörk, lóðamörk (í deiliskipulagi), vötn og ár og öll mannvirki sem eru til staðar og mælikvarði leyfir að sýna, s.s. byggingar, vegi og raflínur.

Á skipulagsupprætti skal gera grein fyrir mörkum skipulagssvæðis og afstöðu til aðliggjandi svæða, fyrirhugaðri landnotkun og þróun byggðar, sbr. 3. og 4. kafla reglugerðar þessarar og viðauka I.

Á skipulagsupprætti skal gera grein fyrir uppruna grunnkorts, s.s. kortaframleiðanda, hvenær kortið er unnið, mælikvarða, hnitakerfi og vörpun og breytingum eða viðbótum við kortagrunn sem gerðar hafa verið vegna skipulagsgerðarinnar. Á skipulagsupprætti skulu vera hnitakrossar og N-píla.

Eftir atvikum er unnt að sýna stöðu og/eða stefnumörkun í einstökum málaflokkum á sérstökum þemauppráttum. Þetta getur t.d. átt við svæði sem njóta verndunar eða svæði sem eru undir vát. Skýrt þarf að koma fram hvort þemaupprættir sýna ástand eða stefnumörkun.

Á öllum uppráttum skal vísa til skipulagsgreinargerðar.

5.2 Svæðisskipulag.

5.2.1 Skipulagsgreinargerð svæðisskipulags.

Í skipulagsgreinargerð svæðisskipulags skal gera grein fyrir samræmdri stefnumörkun hlutaðeigandi sveitarfélaga um landnotkun, samgöngu- og þjónustukerfi, umhverfismál og þróun byggðar, sbr. einnig ákvæði gr. 3.1.1 og 3.1.2.

5.2.2 Skipulagsuppráttur svæðisskipulags.

Á skipulagsupprætti svæðisskipulags skal setja fram þá stefnu sem kynnt er í skipulagsgreinargerð, að svo miklu leyti sem það getur átt við.

Skipulagsupprættir svæðisskipulags skulu almennt vera í mælikvarða 1:250.000-1:100.000.

5.3 Aðalskipulag.

5.3.1 Skipulagsgreinargerð aðalskipulags.

Í skipulagsgreinargerð aðalskipulags skal gera grein fyrir stefnu sveitarstjórnar um landnotkun, samgöngu- og þjónustukerfi, umhverfismál og þróun byggðar, sbr. einnig ákvæði gr. 3.1.1 og 3.1.3.

5.3.2 Sveitarfélagsuppráttur aðalskipulags.

Á sveitarfélagsupprætti aðalskipulags skal setja fram þá stefnu sem kynnt er í skipulagsgreinargerð um landnotkun og þróun byggðar í sveitarfélaginu utan þéttbýlis, að svo miklu leyti sem það getur átt við.

Sveitarfélagsupprættir aðalskipulags skulu almennt vera í mælikvarða 1:100.000-1:25.000.

5.3.3 Þéttbýlisupprættir aðalskipulags.

Á þéttbýlisupprætti aðalskipulags skal setja fram þá stefnu sem kynnt er í skipulagsgreinargerð um landnotkun og þróun byggðar á þéttbýlisstað/stöðum í sveitarfélaginu, að svo miklu leyti sem það getur átt við.

Þéttbýlisupprættir aðalskipulags, sbr. gr. 4.1.2, skulu almennt vera í mælikvarða 1:10.000.

5.4 Deiliskipulag.

5.4.1 Skipulagsgreinargerð deiliskipulags.

Í skipulagsgreinargerð deiliskipulags skal eftir því sem við á gera grein fyrir þeim skipulagsskilmálum sem skipulagsáætlunin felur í sér, s.s. um landnotkun og notkun einstakra lóða, byggingarmagn, nýtingarhlutfall, samgöngur og bílastæði og frágang lóða. Skipulagsskilmálar deiliskipulags fela í sér bindandi útfærslu stefnu og ákvæða aðalskipulags fyrir viðkomandi skipulagssvæði, sbr. einnig ákvæði gr. 3.1.1 og 3.1.4.

5.4.2 Skipulagsuppráttur deiliskipulags.

Á skipulagsupprætti deiliskipulags skal setja fram þá stefnu sem kynnt er í skipulagsgreinargerð fyrir skipulagssvæðið og bundin í þeim skipulagsskilmálum sem þar eru settir fram, að svo miklu leyti sem það getur átt við.

Skipulagsskilmálar deiliskipulags skulu eftir því sem svæðið gefur tilefni til koma fram á skipulagsupprætti og kveða á um: Landnotkun, lóðastærðir, umferðarsvæði, byggingarreiði, hæðarlegu, hámarkshæð bygginga, byggingarmagn á lóð, í m², m³ og/eða hæðafjölda, bílastæði, fjölda, tegundir og fyrirkomulag, frágang lóða og lóðamarka, kvaðir, s.s. vegna veitna eða umferðarréttar, girðingar og skjólveggi og gróður.

Skipulagsskilmálar skulu einnig eftir atvikum kveða á um önnur atriði en ofangreind eftir aðstæðum hverju sinni, s.s. þrengri skilgreiningu landnotkunar, á einstökum reitum, lóðum, byggingum eða byggingarhlutum, þakform, mænishæð og -stefnu, efnisval, áferð og litaval, landmótun og stígagerð, reiðhjólstæði og verndun og takmarkanir á landnotkun, sbr. gr. 4.18 - 4.22.

Skipulagsupprættir deiliskipulags skulu almennt vera í mælikvarða 1:2.000-1:500.

Á deiliskipulagsupprætti skal sýna viðkomandi reit skipulagsuppráttar aðalskipulags.

5.4.3 Skýringarupprættir deiliskipulags.

Á skýringaruppráttum er unnt að sýna dæmi um útfærslu deiliskipulags með sneiðmyndum, fjarvíddarmyndum eða með öðrum hætti eftir því sem ástæða þykir til. Skýringarupprættir eru ekki bindandi.

5.5 Framsetning breytinga á skipulagsáætlunum.

Í gögnum vegna breytinga á skipulagsáætlunum, sbr. 7. kafla, þarf að koma fram hvaða reit breyting á við í gildandi skipulagsáætlun.

Gera þarf grein fyrir í hverju breyting felst í máli og myndum. Sýna þarf viðkomandi reit annars vegar með gildandi landnotkun og hins vegar með landnotkun eins og hún er fyrirhuguð samkvæmt breytingartillögu. Skýrt þarf að vera fyrir hvað merkingar og tákni á skipulagsupprætti standa.

Að öðru leyti fer um gögn vegna breytinga á skipulagsáætlunum samkvæmt gr. 5.1-5.4, eftir því sem það getur átt við.

Í gögnum vegna breytinga á skipulagsáætlunum samkvæmt gr. 7.2 þarf að koma fram yfirlýsing sveitarstjórnar um að hún taki að sér að bæta það tjón sem einstakir aðilar kunna að verða fyrir við breytinguna.

6. KAFLI

Kynning, auglýsing og afgreiðsla skipulagstillagna og gildistaka skipulagsáætlana.

6.1 Kynning skipulagstillagna.

Um kynningu skipulagstillagna á meðan á skipulagsgerð stendur og samráð við skipulagsgerð fer samkvæmt gr. 3.2.

6.1.1 Svæðisskipulag.

Áður en tillaga að svæðisskipulagi er tekin til formlegrar afgreiðslu í samvinnunefnd skal samvinnunefnd kynna skipulagstillöguna á almennum fundi eða á annan fullnægjandi hátt fyrir íbúum allra hlutaðeigandi sveitarfélaga og skal kynningin auglýst með áberandi hætti. Einnig skal samvinnunefnd senda skipulagstillöguna sveitarstjórnnum hlutaðeigandi og aðliggjandi sveitarfélaga til kynningar.

6.1.2 Aðalskipulag.

Áður en tillaga að aðalskipulagi er tekin til formlegrar afgreiðslu í sveitarstjórn skal sveitarstjórn kynna íbúum sveitarfélagsins skipulagstillöguna á almennum fundi eða á annan

fullnægjandi hátt. Skal kynningin auglýst með áberandi hætti. Einnig skal sveitarstjórn senda skipulagstillöguna sveitarstjórnnum aðliggjandi sveitarfélaga til kynningar.

6.2 Auglýsing skipulagstillagna.

6.2.1 Svæðisskipulag.

Að undangenginni kynningu samkvæmt gr. 6.1.1 skal samvinnunefnd auglýsa tillögu sína að svæðisskipulagi í Lögbirtingablaði og með áberandi hætti í viðkomandi sveitarfélögum og skal skipulagstillagan höfð þar til sýnis ásamt fylgigögnum í a.m.k. fjórar vikur. Einnig skal tillagan auglýst utan sveitarfélaganna.

Í auglýsingu skal koma fram tillagan er höfð til sýnis og hversu lengi. Í auglýsingu skal hverjum þeim aðila sem telur sig eiga hagsmuna að gæta gefinn kostur á að gera athugasemdir við tillöguna innan ákveðins frests sem eigi skal vera skemmri en sex vikur frá birtingu auglýsingar. Tekið skal fram hvert skila skuli athugasemdum og að hver sá sem eigi geri athugasemdir við auglýsta tillögu innan tilgreinds frests teljist samþykkur henni.

6.2.2 Aðalskipulag.

Að lokinni fyrri umræðu sveitarstjórnar um skipulagstillöguna skal sveitarstjórn senda Skipulagsstofnun tillöguna til athugunar. Hafi Skipulagsstofnun ekki gert athugasemdir innan fjögurra vikna frá því að tillagan barst henni skal sveitarstjórn auglýsa tillöguna óbreytta.

Telji Skipulagsstofnun að tillagan fullnægi ekki settum kröfum um aðalskipulag skal hún leita samkomulags við sveitarstjórn um breytingar. Náist ekki samkomulag er sveitarstjórn engu að síður heimilt að auglýsa tillöguna en í auglýsingu og á kynningarstöðum skal sýna athugasemdir Skipulagsstofnunar við skipulagstillöguna.

Sveitarstjórn skal auglýsa tillögu sína að aðalskipulagi í Lögbirtingablaði og með áberandi hætti í viðkomandi sveitarfélagi og skal skipulagstillagan höfð þar til sýnis ásamt fylgigögnum í a.m.k. fjórar vikur.

Í auglýsingu skal koma fram hvar tillagan er höfð til sýnis og hversu lengi. Í auglýsingu skal hverjum þeim aðila sem telur sig eiga hagsmuna að gæta gefinn kostur á að gera athugasemdir við tillöguna innan ákveðins frests sem eigi skal vera skemmri en sex vikur frá birtingu auglýsingar. Tekið skal fram hvert skila skuli athugasemdum og að hver sá sem eigi geri athugasemdir við auglýsta tillögu innan tilgreinds frests teljist samþykkur henni.

6.2.3 Deiliskipulag.

Þegar sveitarstjórn hefur samþykkt að auglýsa tillögu að deiliskipulagi skal skipulagstillagan auglýst og kynnt.

Sveitarstjórn skal auglýsa tillögu sína að deiliskipulagi í Lögbirtingablaði og með áberandi hætti í viðkomandi sveitarfélagi og skal skipulagstillagan höfð þar til sýnis ásamt fylgigögnum í a.m.k. fjórar vikur. Einnig skal tillagan kynnt sveitarstjórnnum aðliggjandi sveitarfélaga, þar sem það á við.

Í auglýsingu skal koma fram hvar tillagan er höfð til sýnis og hversu lengi. Í auglýsingu skal hverjum þeim aðila sem telur sig eiga hagsmuna að gæta gefinn kostur á að gera athugasemdir við tillöguna innan ákveðins frests sem eigi skal vera skemmri en sex vikur frá birtingu auglýsingar. Tekið skal fram hvert skila skuli athugasemdum og að hver sá sem eigi geri athugasemdir við auglýsta tillögu innan tilgreinds frests teljist samþykkur henni.

6.3 Afgreiðsla skipulagstillagna.

6.3.1 Svæðisskipulag.

Að liðnum fresti til að skila athugasemdum skal samvinnunefnd taka afstöðu til athugasemda og senda innan sex vikna hlutaðeigandi sveitarstjórnnum tillögu sína að svæðisskipulagi ásamt athugasemdum og umsögn sinni um þær.

Hafi borist athugasemdir við tillögu skal samvinnunefnd auglýsa niðurstöður sínar með áberandi hætti. Í auglýsingu skal koma fram hvort samvinnunefnd hafi samþykkt skipulagstillögu, með eða án breytinga, og hvar hægt sé að nálgast athugasemdir gerðar við tillöguna og umsagnir samvinnunefndar um þær. Jafnframt skal samvinnunefndin senda þeim aðilum sem athugasemdir gerðu umsögn sína um þær.

Ákveði samvinnunefnd, að fengnum athugasemdum, að breyta tillögu að svæðisskipulagi í grundvallaratriðum skal hin breytta tillaga auglýst á nýjan leik samkvæmt gr. 6.2.1.

Sveitarstjórnir skulu innan sex vikna frá því að tillaga samvinnunefndar að svæðisskipulagi barst þeim taka afstöðu til tillögunnar. Tjái sveitarstjórnir sig ekki innan þess frests teljast þær hafa samþykkt skipulagstillöguna.

Svæðisskipulag telst samþykkt þegar, og að svo miklu leyti sem, allar hlutaðeigandi sveitarstjórnir hafa samþykkt það. Samvinnunefndin sendir samþykkt svæðisskipulag til Skipulagsstofnunar í þremur eintökum auk eins eintaks fyrir hverja hlutaðeigandi sveitarstjórn, ásamt athugasemdum og umsögn samvinnunefndar um þær. Skipulagsstofnun gerir síðan tillögu til ráðherra um lokaafgreiðslu svæðisskipulagsins.

Ráðherra staðfestir svæðisskipulag. Unnt er að staðfesta tiltekin atriði þess ef öll viðkomandi sveitarfélög samþykkja þá tilhögun.

6.3.2 Aðalskipulag.

Að liðnum fresti til að skila athugasemdum skal sveitarstjórn fjalla um skipulagstillöguna 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 skipulagstillögunni.

Hafi borist athugasemdir við tillögu skal sveitarstjórn auglýsa niðurstöður sínar með áberandi hætti. 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 skipulagsnefndar um þær.

Ákveði sveitarstjórn við síðari umræðu um tillögu að aðalskipulagi að breyta henni í grundvallaratriðum skal hin breytta tillaga auglýst á nýjan leik samkvæmt gr. 6.2.2.

Þegar sveitarstjórn hefur samþykkt tillögu að aðalskipulagi skal sveitarstjórn senda Skipulagsstofnun það til afgreiðslu í fjórum eintökum, ásamt athugasemdum og umsögn sveitarstjórnar um þær, innan átta vikna frá því frestur til að gera athugasemdir samkvæmt gr. 6.2.2 rann út. Jafnframt skal sveitarstjórn senda þeim aðilum er athugasemdir gerðu umsögn sína um þær.

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

Tillaga Skipulagsstofnunar um synjun eða frestun staðfestingar, að öllu leyti eða að hluta, skal rökstudd með greinargerð þar sem komi fram hvort formgallar séu á afgreiðslu sveitarstjórnar eða efnislegir gallar á gerð skipulags. Áður en ráðherra tekur ákvörðun skal hann leita umsagnar sveitarstjórnar.

6.3.3 Deiliskipulag.

Að liðnum fresti til að skila athugasemdum skal sveitarstjórn fjalla um skipulagstillöguna 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. Ef engar athugasemdir eru gerðar við tillöguna er ekki skylt að taka hana til annarrar umræðu í sveitarstjórn heldur skal senda hana Skipulagsstofnun samkvæmt 4. mgr.

Hafi borist athugasemdir við tillögu skal sveitarstjórn auglýsa niðurstöður sínar með áberandi hætti. 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 skipulagsnefndar um þær. Jafnframt skal sveitarstjórn senda þeim aðilum er athugasemdir gerðu umsögn sína um þær.

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

Sveitarstjórn skal senda Skipulagsstofnun deiliskipulag sem samþykkt hefur verið af sveitarstjórn ásamt athugasemdum og umsögnum um þær. Telji Skipulagsstofnun að formeða efnisgallar séu á deiliskipulagi sem henni er sent skal hún koma athugasemdum sínum á framfæri við sveitarstjórn innan tveggja vikna frá því að henni barst deiliskipulagið.

6.4 Gildistaka skipulagsáætlana.

Svæðis- og aðalskipulag er samþykkt af sveitarstjórnnum og staðfest af umhverfisráðherra og er bindandi fyrir stjórnvöld og borgara. Svæðis- og aðalskipulag tekur gildi þegar umhverfisráðherra hefur birt staðfestingu þess í B-deild Stjórnartíðinda.

Deiliskipulag er samþykkt af sveitarstjórnnum. Deiliskipulag skal vera í samræmi við staðfest aðalskipulag og er bindandi fyrir stjórnvöld og borgara. Deiliskipulag tekur gildi þegar sveitarstjórn hefur birt samþykkt þess í B-deild Stjórnartíðinda.

Í auglýsingu skipulagsáætlana í B-deild Stjórnartíðinda ber að taka fram hvenær skipulagsáætlunin tekur gildi.

7. KAFLI

Breytingar á skipulagsáætlunum.

7.1 Verulegar breytingar á skipulagsáætlunum.

Um verulegar breytingar á svæðisskipulagi fer samkvæmt 6. kafla, sbr. einnig gr. 2.8.

Um verulegar breytingar á aðal- og deiliskipulagi fer samkvæmt gr. 6.2, 6.3 og 6.4.

7.2 Óverulegar breytingar á skipulagsáætlunum.

7.2.1 Óveruleg breyting á svæðisskipulagi.

Nú telur sveitarstjórn að gera þurfi breytingar á svæðisskipulagi er séu það óverulegar að ekki sé talin ástæða til meðferðar samkvæmt 6. kafla og skal hún þá senda rökstudda tillögu um breytinguna til Skipulagsstofnunar.

Aður skal hún hafa kynnt breytinguna öðrum sveitarstjórnnum, sem aðild eiga að svæðisskipulaginu, og auglýst hana með áberandi hætti.

Tillögunni skal fylgja yfirlýsing sveitarstjórnar um að hún taki að sér að bæta það tjón er einstakir aðilar kunni að verða fyrir við breytinguna. Skipulagsstofnun skal senda tillöguna áfram til ráðherra ásamt umsögn sinni. Fallist ráðherra á breytinguna skal hún auglýst í B-deild Stjórnartíðinda.

Um gildistöku óverulegrar breytingar á svæðisskipulagi fer samkvæmt gr. 6.4.

7.2.2 Óveruleg breyting á aðalskipulagi.

Nú telur sveitarstjórn að gera þurfi breytingar á aðalskipulagi er séu það óverulegar að ekki sé talin ástæða til meðferðar samkvæmt 6. kafla og skal þá sveitarstjórn senda rökstudda tillögu um breytinguna til Skipulagsstofnunar.

Tillögunni skal fylgja yfirlýsing um að sveitarstjórn taki að sér að bæta það tjón er einstakir aðilar kunni að verða fyrir við breytinguna. Skipulagsstofnun skal senda tillöguna áfram til ráðherra ásamt umsögn sinni innan viku frá því að tillagan barst henni. Fallist ráðherra á tillöguna skal sveitarstjórn auglýsa hana með áberandi hætti. Komi ekki fram athugasemdir innan þriggja vikna frá auglýsingu skoðast tillagan samþykkt. Komi fram athugasemdir við auglýsta tillögu skal fara fram ein umræða um þær í sveitarstjórn. Afgreiðsla sveitarstjórnar skal send ráðherra til staðfestingar. Fallist ráðherra á breytinguna skal hún auglýst í B-deild Stjórnartíðinda.

Um gildistöku óverulegrar breytingar á aðalskipulagi fer samkvæmt gr. 6.4.

7.2.3 Óveruleg breyting á deiliskipulagi, grenndarkynning.

Nú telur sveitarstjórn að gera þurfi breytingar á deiliskipulagi er séu það óverulegar að ekki sé talin ástæða til meðferðar samkvæmt 6. kafla og skal þá skipulagsnefnd láta fara fram grenndarkynningu.

Grenndarkynning vegna óverulegrar breytingar á deiliskipulagi felst í því að skipulagsnefnd kynni breytingu á deiliskipulagi bréflaga fyrir þeim nágrönnum, sem hún telur að hagsmuna eigi að gæta. Hagsmunaaðilum skal gefinn frestur til að gera skriflegar athugasemdir við tillöguna til skipulagsnefndar, sem skal eigi vera skemmri en fjórar vikur frá dagsetningu kynningarbréfs, og skal frestur tilgreindur í því.

Um slíka tillögu nægir ein umræða í sveitarstjórn. Sveitarstjórn sendir Skipulagsstofnun hið breytta skipulag, sbr. 4. mgr. gr. 6.3.3, ásamt yfirlýsingu um að hún taki að sér að bæta það tjón er einstakir aðilar kunni að verða fyrir við breytinguna.

Um gildistöku óverulegrar breytingar á deiliskipulagi fer samkvæmt gr. 6.4.

8. KAFLI

Endurskoðun skipulagsáætlana.

8.1 Endurskoðun skipulagsáætlana.

Þegar að loknum sveitarstjórnarkosningum skulu sveitarstjórnir meta hvort ástæða sé til að endurskoða aðalskipulag. Um málsmeðferð við endurskoðun aðalskipulags fer eins og um nýtt aðalskipulag væri að ræða.

Þar sem fyrir liggur svæðisskipulag skulu hlutaðeigandi sveitarstjórnir, að afloknum sveitarstjórnarkosningum, meta hvort þörf sé á að endurskoða svæðisskipulagið. Ákveði sveitarstjórnir að endurskoða svæðisskipulag skal það tilkynnt Skipulagsstofnun. Við endurskoðun svæðisskipulags fer um málsmeðferð eins og um nýtt svæðisskipulag sé að ræða.

9. KAFLI

Framkvæmdaleyfi.

9.1 Framkvæmdaleyfi.

Meiriháttar framkvæmdir, sem áhrif hafa á umhverfið og breyta ásýnd þess, skulu vera í samræmi við skipulagsáætlanir og úrskurð um mat á umhverfisáhrifum, þar sem það á við. Óheimilt er að hefja slíkar framkvæmdir, sem ekki eru háðar byggingarleyfi samkvæmt IV. kafla skipulags- og byggingarlaga, fyrr en að fengnu framkvæmdaleyfi hlutaðeigandi sveitarstjórnar.

Háðar framkvæmdaleyfi eru meiriháttar framkvæmdir við götur, holræsi, vegi og brýr, aðrar en göngubrýr í þéttbýli, jarðgöng, flugbrautir, dreifi- og flutningskerfi rafveitna, hitaveitna, vatnsveitna og fjarskipta, hafnir, virkjanir, efnistöku, sorpförgun og aðrar meiriháttar framkvæmdir sem áhrif hafa á umhverfið og breyta ásýnd þess.

Með meiriháttar framkvæmdum í 2. mgr. er átt við framkvæmdir sem vegna eðlis eða umfangs hafa veruleg áhrif á umhverfið. Það á t.d. við um framkvæmdir sem farið hafa í mat á umhverfisáhrifum samkvæmt lögum um mat á umhverfisáhrifum, en einnig skal höfð hliðsjón af framkvæmdum tilgreindum í viðauka II með reglugerð um mat á umhverfisáhrifum.

Leiki vafi á því hvort framkvæmdir séu háðar ákvæðum um framkvæmdaleyfi skal úrskurðarnefnd skipulags- og byggingarmála skera úr um það.

Sveitarstjórn skal ganga úr skugga um að gætt hafi verið ákvæða laga um náttúruvernd og annarra laga og reglugerða sem koma til álita áður en framkvæmdaleyfi er veitt.

Framkvæmdaleyfi veitir ekki heimild til framkvæmda sem brjóta í bága við skipulag, ákvæði laga og reglugerða eða rétt annarra.

9.2 Gögn vegna framkvæmdaleyfisumsóknar.

Umsækjandi framkvæmdaleyfis samkvæmt gr. 9.1 skal senda um það skriflega umsókn til hlutaðeigandi skipulagsnefndar ásamt nauðsynlegum gögnum um fyrirhugaða framkvæmd.

Nauðsynleg gögn samkvæmt 1. mgr. eru uppdráttur í þremur eintökum sem sýnir framkvæmd og afstöðu hennar í landi, nánar tiltekið yfirlitsuppdráttur í mælikvarða 1:50.000-1:5.000 þar sem fram koma mörk viðkomandi svæðis, tenging þess við þjóðveg, hæðarlínur og mannvirki sem fyrir eru á svæðinu. Þar sem það á við skal einnig leggja fram afstöðuuppdrátt í mælikvarða 1:2.000-1:1.000 þar sem fram koma mörk viðkomandi svæðis, hæðarlínur, mannvirki sem fyrir eru á svæðinu og upplýsingar um fyrirhugaðar framkvæmdir eftir því sem við getur átt. Auk þess fylgigögn þar sem fram kemur lýsing á framkvæmd og hvernig framkvæmd fellur að gildandi skipulagsáætlunum ásamt öðrum upplýsingum sem skipulagsnefnd telur nauðsynlegar.

Skipulagsnefnd getur í einstökum tilvikum afgreitt umsóknir um framkvæmdaleyfi á grundvelli skýrslu og úrskurðar um mat á umhverfisáhrifum og/eða deiliskipulags án þess að ákvæðum 2. mgr. sé fullnægt, enda þyki þá fullnægjandi grein gerð fyrir framkvæmd þar.

9.3 Útgáfa framkvæmdaleyfis.

Gefa má út framkvæmdaleyfi þegar eftirtöldum skilyrðum hefur verið fullnægt:

1. Sveitarstjórn hefur staðfest samþykkt skipulagsnefndar um veitingu framkvæmdaleyfis.
2. Framkvæmdaleyfisgjöld hafa verið greidd eða samið um greiðslu þeirra.

Þegar sótt er um framkvæmdaleyfi, og um er að ræða óverulega breytingu á deiliskipulagi sbr. gr. 7.2.3, skal skipulagsnefnd fjalla um málið og láta fara fram grenndarkynningu áður en það hlýtur endanlega afgreiðslu skipulagsnefndar og sveitarstjórnar.

Sveitarstjórn ber að taka fullt tillit til úrskurðar um mat á umhverfisáhrifum við útgáfu framkvæmdaleyfis, sbr. lög um mat á umhverfisáhrifum.

9.4 Gildistími framkvæmdaleyfis.

Framkvæmdaleyfi fellur úr gildi hafi framkvæmdir ekki verið hafnar innan tólf mánaða frá útgáfu þess.

9.5 Framkvæmdaleyfisgjald.

Sveitarstjórnir skulu ákveða gjöld fyrir allar framkvæmdir sem háðar eru framkvæmdaleyfi. Framkvæmdaleyfisgjaldið má ekki nema hærri upphæð en sem nemur kostnaði þeim sem sveitarfélagið verður fyrir vegna útgáfu og undirbúnings leyfisins og eftirlits.

9.6 Greiðsla framkvæmdaleyfisgjalds.

Sveitarstjórn ákveður gjalddaga framkvæmdaleyfisgjalda og hvernig þau skuli innheimt.

Framkvæmdaleyfisgjaldi fylgir lögveð í viðkomandi fasteign eða lóð og má innheimta gjaldfallin gjöld með fjárnámi.

10. KAFLI Málskotsréttur.

10.1 Málskotsréttur.

Ágreiningsmálum á sviði skipulags- og byggingarmála má skjóta til úrskurðarnefndar skipulags- og byggingarmála, sbr. reglugerð um úrskurðarnefnd skv. 8. gr. skipulags- og byggingarlaga. Kærufrestur er einn mánuður frá því kæranda var kunnugt um þá samþykkt sveitarstjórnar sem hann kærir. Sé um að ræða önnur kærutriði en varða samþykkt sveitarstjórnar er kærufrestur þrjú mánuðir frá því aðila var tilkynnt um stjórnvaldsákvörðun.

Úrskurðir nefndarinnar eru fullnaðarúrskurðir á stjórnisýslustigi.

11. KAFLI Þvingunarúrræði og viðurlög.

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

Ef framkvæmd, sem fellur undir reglugerð þessa, er hafin án þess að leyfi sé fengið fyrir henni, eða framkvæmd er hafin með leyfi sem brýtur í bága við skipulag, getur skipulagsfulltrúi stöðvað framkvæmdir tafarlaust.

Óheimilt er að breyta skipulagi svæðis þar sem framkvæmt hefur verið í ósamræmi við skipulag fyrr en hin ólöglega framkvæmd hefur verið fjarlægð, jarðrask afmáð eða starfsemi hætt.

Sveitarstjórn getur ávallt mælt fyrir um að fjarlægja skuli ólöglega framkvæmd, jarðrask skuli afmáð eða starfsemi hætt.

11.2 Viðurlög.

Brot gegn reglugerð þessari varða refsingu skv. 60. gr. skipulags- og byggingarlaga. Um meðferð mála vegna þeirra fer að hætti opinberra mála.

12. KAFLI Gildistaka.

12.1 Gildistaka.

Reglugerð þessi, sem sett er samkvæmt 10. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73 frá 28. maí 1997 með síðari breytingum, öðlast þegar gildi. Jafnframt fellur úr gildi skipulagsreglugerð nr. 318/1985 með síðari breytingum og ákvæði annarra reglugerða og samþykktá er brjóta í bága við reglugerð þessa.

Umhverfisstjórnuneytinu, 29. júní 1998.

Guðmundur Bjarnason.

Ingimar Sigurðsson.

Efnisyfirlit

1. KAFLI ALMENN ÁKVÆÐI	1
1.1 Markmið	1
1.2 Gildissvið	1
1.3 Skilgreiningar	1
2. KAFLI STJÓRN SKIPULAGSMÁLA	3
2.1 Yfirstjórn skipulagsmála	3
2.2 Skipulagsstofnun	4
2.3 Sveitarstjórnir	4
2.4 Skipulagsnefndir	4
2.5 Störf skipulagsnefnda	5
2.6 Skipulagsfulltrúar.....	5
2.7 Menntun og reynsla skipulagsfulltrúa og annarra þeirra sem falin er gerð skipulagsáætlana	5
2.8 Samvinnunefndir um svæðisskipulag	5
2.9 Sérstakar nefndir þar sem ágreiningur er um landnotkun	6
2.9.1 Ágreiningur um landnotkun á landsskipulagsstigi	6
2.9.2 Ágreiningur um landnotkun á svæðisskipulagsstigi	6
2.9.3 Ágreiningur um landnotkun á aðalskipulagsstigi	6
3. KAFLI SKIPULAGSGERÐ	6
3.1 Forsendur og stefnumörkun skipulagsáætlunar	6
3.1.1 Almenn	6
3.1.2 Svæðisskipulag.....	7
3.1.3 Aðalskipulag.....	8
3.1.4 Deiliskipulag	8
3.2 Kynning og samráð við skipulagsgerð	9
3.3 Mat á umhverfisáhrifum við skipulagsgerð	10

4. KAFLI LANDNOTKUNARFLOKKAR, SAMGÖNGUR, VEITUR OG TAKMARKANIR Á LANDNOTKUN	10
4.1 Þéttbýli	10
4.1.1 Skilgreining þéttbýlis	10
4.1.2 Þéttbýli í skipulagsáætlunum	10
4.2 Íbúðarsvæði	11
4.2.1 Skilgreining íbúðarsvæða	11
4.2.2 Íbúðarsvæði í skipulagsáætlunum	11
4.3 Svæði fyrir þjónustustofnanir	11
4.3.1 Skilgreining svæða fyrir þjónustustofnanir	11
4.3.2 Svæði fyrir þjónustustofnanir í skipulagsáætlunum	11
4.4 Miðsvæði	12
4.4.1 Skilgreining miðsvæða	12
4.4.2 Miðsvæði í skipulagsáætlunum	12
4.5 Verslunar- og þjónustusvæði	12
4.5.1 Skilgreining verslunar- og þjónustusvæða	12
4.5.2 Verslunar- og þjónustusvæði í skipulagsáætlunum	12
4.6 Athafnasvæði	13
4.6.1 Skilgreining athafnasvæða	13
4.6.2 Athafnasvæði í skipulagsáætlunum	13
4.7 Iðnaðarsvæði	13
4.7.1 Skilgreining iðnaðarsvæða	13
4.7.2 Iðnaðarsvæði í skipulagsáætlunum	13
4.8 Hafnarsvæði	14
4.8.1 Skilgreining hafnarsvæða	14
4.8.2 Hafnarsvæði í skipulagsáætlunum	14
4.9 Efnistökusvæði	14
4.9.1 Skilgreining efnistökusvæða	14
4.9.2 Efnistökusvæði í skipulagsáætlunum	14
4.10 Sorpförgunarsvæði	14
4.10.1 Skilgreining sorpförgunarsvæða	14
4.10.2 Sorpförgunarsvæði í skipulagsáætlunum	15
4.11 Svæði fyrir frístundabyggð	15
4.11.1 Skilgreining svæða fyrir frístundabyggð	15
4.11.2 Svæði fyrir frístundabyggð í skipulagsáætlunum	15
4.12 Opin svæði til sérstakra nota	15
4.12.1 Skilgreining opinna svæða til sérstakra nota	15
4.12.2 Opin svæði til sérstakra nota í skipulagsáætlunum	16
4.13 Óbyggð svæði	16
4.13.1 Skilgreining óbyggðra svæða	16
4.13.2 Óbyggð svæði í skipulagsáætlunum	16
4.14 Landbúnaðarsvæði	16
4.14.1 Skilgreining landbúnaðarsvæða	16
4.14.2 Landbúnaðarsvæði í skipulagsáætlunum	16
4.15 Vötn, ár og sjór	16
4.15.1 Skilgreining vatna, áa og sjávarsvæða	16
4.15.2 Vötn, ár og sjór í skipulagsáætlunum	16
4.16 Samgöngur	17
4.16.1 Skilgreining samgangna	17
4.16.2 Samgöngur í skipulagsáætlunum	17

4.17	Veitur	18
4.17.1	Skilgreining veitna	18
4.17.2	Veitur í skipulagsáætlunum	18
4.18	Svæði undir náttúruvá	18
4.18.1	Skilgreining svæða undir náttúruvá	18
4.18.2	Svæði undir náttúruvá í skipulagsáætlunum	18
4.19	Náttúruverndarsvæði	19
4.19.1	Skilgreining náttúruverndarsvæða	19
4.19.2	Náttúruverndarsvæði í skipulagsáætlunum	19
4.20	Þjóðminjaverndarsvæði	19
4.20.1	Skilgreining þjóðminjaverndarsvæða	19
4.20.2	Þjóðminjaverndarsvæði í skipulagsáætlunum	19
4.21	Verndarsvæði vegna grunnvatns- og strandmengunar og mengunar í ám og vötnum	19
4.21.1	Skilgreining verndarsvæða vegna grunnvatns- og strandmengunar og mengunar í ám og vötnum	19
4.21.2	Verndarsvæði vegna grunnvatns- og strandmengunar og mengunar í ám og vötnum í skipulagsáætlunum	20
4.22	Hverfisverndarsvæði	20
4.22.1	Skilgreining hverfisverndarsvæða	20
4.22.2	Hverfisverndarsvæði í skipulagsáætlunum	20
4.23	Svæði þar sem skipulagi eða staðfestingu skipulags er frestað	20
5.	KAFLI FRAMSETNING SKIPULAGSÁÆTLANA	20
5.1	Almennt	20
5.1.1	Almennt um skipulagsgreinargerðir	21
5.1.2	Almennt um skipulagsuppdrætti	21
5.2	Svæðisskipulag	22
5.2.1	Skipulagsgreinargerð svæðisskipulags	22
5.2.2	Skipulagsuppdráttur svæðisskipulags	22
5.3	Aðalskipulag	22
5.3.1	Skipulagsgreinargerð aðalskipulags	22
5.3.2	Sveitarfélagsuppdráttur aðalskipulags	22
5.3.3	Þéttbýlisuppdrættir aðalskipulags	22
5.4	Deiliskipulag	22
5.4.1	Skipulagsgreinargerð deiliskipulags	22
5.4.2	Skipulagsuppdráttur deiliskipulags	22
5.4.3	Skýringaruppdrættir deiliskipulags	23
5.5	Framsetning breytinga á skipulagsáætlunum	23
6.	KAFLI KYNNING, AUGLÝSING OG AFGREIÐSLA SKIPULAGSTILLAGNA OG GILDISTAKA SKIPULAGSÁÆTLANA	23
6.1	Kynning skipulagstillagna	23
6.1.1	Svæðisskipulag	23
6.1.2	Aðalskipulag	23
6.2	Auglýsing skipulagstillagna	24
6.2.1	Svæðisskipulag	24
6.2.2	Aðalskipulag	24
6.2.3	Deiliskipulag	24

Efnisyfirlit	33
6.3 Afgreiðsla skipulagstillagna	25
6.3.1 Svæðisskipulag.....	25
6.3.2 Aðalskipulag.....	25
6.3.3 Deiliskipulag	26
6.4 Gildistaka skipulagsáætlana	26
7. KAFLI BREYTINGAR Á SKIPULAGSÁÆTLUNUM	26
7.1 Verulegar breytingar á skipulagsáætlunum	26
7.2 Óverulegar breytingar á skipulagsáætlunum	26
7.2.1 Óveruleg breyting á svæðisskipulagi	26
7.2.2 Óveruleg breyting á aðalskipulagi	27
7.2.3 Óveruleg breyting á deiliskipulagi, grenndarkynning	27
8. KAFLI Endurskoðun skipulagsáætlana	27
8.1 Endurskoðun skipulagsáætlana	27
9. KAFLI FRAMKVÆMDALEYFI	27
9.1 Framkvæmdaleyfi	27
9.2 Gögn vegna framkvæmdaleyfisumsóknar	28
9.3 Útgáfa framkvæmdaleyfis	28
9.4 Gildistími framkvæmdaleyfis	28
9.5 Framkvæmdaleyfisgjald	29
9.6 Greiðsla framkvæmdaleyfisgjalds	29
10. KAFLI MÁLSKOTSRÉTTUR	29
10.1 Málskotsréttur	29
11. KAFLI ÞVINGUNARÚRRÆÐI OG VIÐURLÖG	29
11.1 Framkvæmdir sem brjóta í bága við skipulag eða eru án leyfis	29
11.2 Viðurlög	29
12. KAFLI GILDISTAKA	30
12.1 Gildistaka.....	30