





## Ábyrgð á gerð og efni deiliskipulags

**Skipulagsnefnd** hefur faglega umsjón með:

- Gerð deiliskipulags og breytinga á því
- Að skipulagsráðgjafi hafi réttindi til að sinna skipulagsgerð sbr. gr. 2.7 í skipulagsreglugerð.
- Að samráð sé haft við almenning, lögbundna umsagnaraðila (opinberar stofnanir), aðra hagsmunaaðila og aðliggjandi sveitarfélög
- Stjórnsýslulegri meðferð deiliskipulags

**Sveitarstjórn** ber ábyrgð á:

- Efni og málsmeðferð deiliskipulags og bótaskyldu vegna skerðingar hagsmuna

## Deiliskipulag- hvenær, hvernig...

- **Deiliskipulag** skal gera fyrir svæði þar sem fyrirhuguð er mannvirkjagerð, s.s. íbúðar- og atvinnusvæði, íþróttar- og útivistarsvæði og eftir atvikum fyrir efnistökusvæði, snjóflóðavarnir o.fl.
- Ákvarðanir skulu teknar með lýðræðislegum hætti í samráði við íbúa, aðra hagsmunaaðila og opinbera aðila.
- Meta skal á áhrif skipulagsins á umhverfið
- Í greinargerð og á uppdráttum er forsendum, markmiðum og skilmálum lýst
- Tillaga að deiliskipulagi skal auglýst opinberlega.
- Sveitarstjórn skal taka afstöðu til athugasemda.
- Samþykkt deiliskipulags er stjórnvaldsákvörðun og tekur það gildi við birtingu auglýsingar í B - deild Stjórnartíðinda.
- Deiliskipulag er ótímabundið.

**Breytingar á deiliskipulagi** eru háðar sömu sömu efnis- og málsmeðferð og nýtt deiliskipulag. Óverulega breytingu má grenndarkynna í stað þess að auglýsa. Breytingar taka gildi með auglýsingu í B- deild Stjórnartíðinda.

- **Endurskoðun:** Allir skilmálar endurskoðaðir t.d. vegna breytinga á aðalskipulagi, deiliskipulag er gamalt og óskýrt og / eða framkvæmt hefur verið í verulegu ósamræmi við það eða ákvæði í því stangast á við gildandi lög og reglugerðir.
- **Veruleg breyting:** Skilmálum innan afmarkaðs svæðis eða hluta skilmála er breytt verulega, t.d. varðandi stærð mannvirkja eða lóða.
- **Óveruleg breyting:** Hefur lítil áhrif á yfirbragð eða notkun svæðis og snertir fáa, s.s. breyting á byggingarreit, lóðarmörkum eða notkun hluta húss.

## Eignarnáms- og forkaupsheimildir

Deiliskipulag getur verið forsenda eignarnámsheimilda og veitir sveitarfélagi forkaupsrétt að fasteignum sem nauðsynlegt er að fá umráð yfir til að hægt sé að framkvæma skipulagið.



## Undirbúningur framkvæmda

Þegar framkvæmdir eru fyrirhugaðar þarf að kanna hjá viðkomandi sveitarfélagi (eða Skipulagsstofnun) hvort í gildi sé deiliskipulag:

- Samþykkt af sveitarstjórn eftir gildistöku skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 og auglýst í B- deild Stjórnartíðinda
- Staðfest af ráðherra eða samþykkt af skipulagsstjóra ríkisins
- Samþykkt af sveitarstjórn fyrir 1. janúar 1998, á grundvelli aðalskipulags en það telst í gildi þótt málsmeðferð hafi verið áfátt
- Skipulagsáætlanir sem samþykktar voru skv. eldri lögum og reglugerðum settum skv. þeim, s.s. lög um skipulag kauptúna og sjávarþorpa nr. 55/1921 m.s.br., lög nr. 19/1964 m.s.br.

Deiliskipulag fellur ekki úr gildi þótt framkvæmt hafi verið í ósamræmi við það.

## Leyfisveitingar á grundvelli deiliskipulags

Eftirfarandi framkvæmdir skulu vera í samræmi við deiliskipulag:

- **Allar byggingarleyfis skyldar framkvæmdir\***, s.s. varanlegar húsbyggingar, fjarskiptamöstur og göngubrýr í þéttbýli.  
\*Liggi ekki fyrir deiliskipulag má veita má leyfi fyrir stökum mannvirkjum í þegar byggðum hverfum á grundvelli 43. gr. skipulags- og byggingarlaga og fyrir stökum framkvæmdum í dreifbýli skv. 3 tl. bráðabirgðaákvæða laganna.
- **Allar framkvæmdaleyfis skyldar framkvæmdir** \*s.s. vegir, veitur, mótun lands svo og aðrar framkvæmdir sem settir eru skilmálar um í viðkomandi deiliskipulagi.  
\*Í vissum tilvikum má heimila framkvæmdir, s.s. stofnvegi, veitur og varnarmannvirki á grundvelli aðal - eða svæðisskipulags, sé þar gerð fullnægjandi grein fyrir framkvæmdunum.

Ef skilmálar deiliskipulags eru í ósamræmi við gildandi lög og reglugerðir gilda hin síðarnefndu. T.d má ekki heimila byggingar nær vegum en skipulagsreglugerð segir til um, þótt byggingarreitur í deiliskipulagi sé til staðar. Hægt er að sækja um undanþágu frá ákvæðum reglugerða til viðkomandi ráðuneyta.

## Framfylgd deiliskipulags

**Sveitarstjórn** ber ábyrgð á framfylgd deiliskipulags. Sveitarstjórn getur þó falið öðrum aðilum að sinna einstökum þáttum eða samið um það við landeigendur eða framkvæmdaraðila. Gæta ber m.a. að eftirfarandi:

- Hönnunargögn; gatnahönnun, veituhönnun, mæli- og hæðarblöð þurfa að vera í samræmi við sérstök ákvæði deiliskipulags
- Ganga þarf frá lóðasamningum og hugsanlegum breytingum á fyrirliggjandi samningum eða þinglýstum réttindum og kvöðum
- Hagsmunaaðilar (framkvæmdaaðilar, landeigendur eða lóðarhafar) þurfa að hafa aðgang að öllum gögnum og fylgiskjölum deiliskipulagsins
- Framkvæmdir skulu vera í samræmi við útgefin leyfi
- Ekki skal framkvæma í ósamræmi við deiliskipulagið, t.d. hvað varðar frágang svæða eða áfangaskiptingu
- Fagaðilar þurfa að hafa tilskilin leyfi
- Ákvæði, t.d. um aðgerðir til að tryggja hljóðvist, eða skilyrði um varnarmannvirki þarf að uppfylla áður er húsnæði er tekið í notkun



- Ýmis leyfi geta þurft að liggja fyrir áður en framkvæmda- eða byggingarleyfi eru veitt, t.d. landeigenda, Vegagerðarinnar vegna framkvæmda innan helgunarsvæða, Umhverfisstofnunar vegna framkvæmda á friðlýstum svæðum eða meðeigenda fasteignar.