



## Málsmeðferð og stjórnsýsla deiliskipulags

Hér er fjallað um málsmeðferð deiliskipulags og stjórnsýslu frá því skipulagsnefnd fjallar um deiliskipulagstillögu fyrir auglýsingu að gildistöku deiliskipulagsins. Hver, hvenær og hvernig á að afgreiða tillögu til auglýsingar eða grenndarkynningar, lengd auglýsingatíma, meðferð athugasemda, endanlega afgreiðslu sveitarstjórnar, yfirferð Skipulagsstofnunnar, gildistöku og kærufrest. Sýnd eru dæmi um bókanir, auglýsingar og bréf í þessu sambandi.

**Málsmeðferð** vegna eftirfarandi skipulagsáætlana er tekin fyrir:

- Nýtt deiliskipulag
- Nýtt deiliskipulag þar sem aðalskipulag liggur ekki fyrir
- Breyting á deiliskipulagi
- Óveruleg breyting á deiliskipulagi
- Heildarendurskoðun
- Deiliskipulag fellt úr gildi

Hafa skal “**bookmark**” stikuna opna og þaðan er hægt að fara beint inn á kafla fyrir viðkomandi málsmeðferð.



## Nýtt deiliskipulag

### Afgreiðsla deiliskipulagstillögu fyrir auglýsingu

**Skipulagsnefnd** annast gerð og samþykkir nýjar deiliskipulagstillögur til auglýsingar. Í bókun nefndarinnar þarf að koma fram:

- Titill deiliskipulags og dagsetning gagna.
- Að tillagan skuli auglýst skv. 25. gr. skipulags- og byggingarlaga.
- Helstu efnisatriði tillögunnar og staðsetning.

**Sveitarstjórn** samþykkir síðan viðkomandi lið í fundargerð skipulagsnefndar, eða samþykkir deiliskipulagstillöguna með sérstakri bókun og tilvísun í gögn eða fundargerð skipulagsnefndar.

#### Dæmi um bókun á samþykkt um að auglýsa tillögu að deiliskipulagi

Skv. 1. mgr. 25. gr. skipulags- og byggingarlaga og 2. mgr. gr. 6.2.3 í skipulagsreglugerð.

“Skipulagsnefnd / sveitarstjórn Staðarbæjar samþykkir tillögu að deiliskipulagi 2. áfanga Brekkuhverfis austan Vesturbrautar. Tillagan er sett fram á uppdrætti og í greinargerð dags. 4. janúar 2004 og felur m.a. í sér skipulag fyrir sex raðhúsaloðir, með samtals 30 íbúðum, 3 lóðir fyrir 5 hæða fjölbýlishús með samtals 45 íbúðum og lóð fyrir leikskóla. Tillagan verði verði auglýst skv. 25. gr. laga nr. 73 / 1997 m.s.br. “

### *Auglýsing og kynning deiliskipulagstillögu*

Þegar sveitarstjórn hefur samþykkt tillögu að deiliskipulagi skal hún auglýst :

- **Í Lögbirtingablaðinu** og á sama tíma
- **Í dagblaði** á landsvísu og etv. á annan áberandi hátt í sveitarfélaginu t.d. í staðarblaði eða með dreifibréfi
- Gott er að vekja athygli á auglýsingunni með bréfi til hagsmunaaðila
- Æskilegt getur verið að halda kynningarfundum með íbúum og öðrum hagsmunaaðilum
- Æskilegt getur verið að lengja kynningarfrest á sumarleyfistíma
- Kynning á netinu er góð viðbót en ekki fullnægjandi ein og sér

**Tillagan** skal höfð til sýnis í minnst 4 vikur. Frestur til að gera athugasemdir skal vera minnst 6 vikur frá birtingu auglýsingar. Í auglýsingu þarf að koma fram:

- Titill deiliskipulagstillögu
- Hvenær tillagan var samþykkt í sveitarstjórn
- Tilvísun í 25. gr. skipulags- og byggingarlaga.
- Helstu efnisatriði tillögunnar og staðsetning skipulagssvæðis
- Hvar tillagan er til sýnis og hve lengi
- Tímafrestur fyrir athugasemdir og hvert þeim skuli skilað
- Að athugasemdir skuli vera skriflegar
- Að þeir sem ekki gera athugasemdir teljist samþykkir tillögunni
- Hvort senda þurfi inn að nýju áður gerðar athugasemdir



## Dæmi um auglýsingu á tillögu að deiliskipulagi

Skv. 1. mgr. 25. gr. skipulags- og byggingarlaga.

### Tillaga að deiliskipulagi 2. áfanga Brekkuverfis, Staðarbæ

Bæjarstjórn Staðarbæjar auglýsir hér með tillögu að deiliskipulagi 2. áfanga Brekkuverfis skv. 25. gr. laga nr. 73 / 1997 m.s.br. Skipulagssvæðið afmarkast af Norðurgötu, Austurbraut, Suðurvegi og Vesturbraut. Deiliskipulagstillagan felur m.a. í sér 75 íbúðir í tveggja hæða raðhúsum og 5 hæða fjölbýlishúsum ásamt lóð fyrir leikskóla.

Tillagan verður til sýnis á bæjarskrifstofunum Aðalgötu 3, frá 11. janúar til 8. febrúar 2004. Þeim sem eiga hagsmuna að gæta er gefinn kostur á að gera athugasemdir við tillöguna til og með miðvikudagsins 22. febrúar 2006. Skila skal skriflegum athugasemdum til skipulagsnefndar á bæjarskrifstofur Staðarbæjar. Þeir sem ekki gera athugasemdir við tillöguna teljast henni samþykkir.

**Skipulagsfulltrúi / bæjarstjóri Staðarbæjar**

### *Kynning fyrir aðliggjandi sveitarfélögum*

Tillagan skal kynnt sveitarstjórn aðliggjandi sveitarfélags t.d. þegar:

- Skipulagssvæðið liggur að mörkum sveitarfélaganna.
- Landnotkun og / eða byggðarmynstur getur haft áhrif á byggð í aðliggjandi sveitarfélagi, s.s. vegna mengunar, skuggavarps eða umferðar.

**Tillagan** skal send viðkomandi sveitarstjórn til umsagnar eða kynnt á fundi, þar sem óskað er eftir svari innan tiltekinna tímamarka.

## Afgreiðsla deiliskipulags að auglýsingatíma loknum

### *Engar athugasemdir berast*

Berist engar athugasemdir við auglýsta deiliskipulagstillögu þarf ekki að taka tillöguna til annarrar umræðu í sveitarstjórn\*. Æskilegt er þó að kynna niðurstöðu og bóka á fundi skipulagsnefndar. Skipulagsfulltrúi sendir frágengin skipulagsgögn til Skipulagsstofnunar til yfirferðar skv 3. mgr. 25. gr. skipulags- og byggingarlaga.

### *\*Deiliskipulagstillaga var auglýst samhliða breytingu á aðalskipulagi*

Deiliskipulagstillögu, sem auglýst er samhliða tillögu að breytingu á aðalskipulagi, ber að taka til annarrar umræðu í sveitarstjórn að lokinni auglýsingu og umfjöllun í skipulagsnefnd, þótt ekki hafi verið gerðar við hana athugasemdir. Seinni umræðan skal fara fram eftir að aðalskipulagsbreytingin hefur verið staðfest. Hafi borist athugasemdir við báðar eða aðra hvora tillöguna er skynsamlegt að fjalla samtímis um þær í skipulagsnefnd, þótt sveitarstjórn afgreiði þær og viðkomandi umsagnir á mismunandi tíma.

### *Athugasemdir berast*

Athugasemdir sem berast, á að skrá og varðveita með gögnum tillögunnar. Skipulagsnefnd tekur tillöguna, ásamt athugasemdum til umfjöllunar og annaðhvort bókar eigin svör við þeim eða samþykkir umsögn unna af skipulagsfulltrúa eða öðrum sem fenginn hefur verið til þess. Í því tilfalli þarf í bókun að vísa til dagsetningar viðkomandi umsagnar hvort hún sé samþykkt með eða án breytinga. Umsögn skal fela í sér svör og rökstuðning á afgreiðslu deiliskipulagsins. Í bókun nefndarinnar / umsögn þarf að koma fram:



- Titill deiliskipulagstillögu og upplýsingar um; fyrri afgreiðslur nefndarinnar og sveitarstjórnar, málsmeðferð, auglýsingatímabil og aðrar kynningar
- Samantekt yfir athugasemdabréf, nöfn bréfitara og dags. bréfanna.
- Svör við athugasemdum og samantekt á niðurstöðu, s.s. hvort og hvaða breytingar eru gerðar á tillögunni.

### Dæmi um umsögn við athugasemdum

#### **Deiliskipulag 2. áfanga Brekkuhverfis. Umsögn við athugasemdum.**

Bæjarstjórn Staðarbæjar samþykkti að auglýsa tillögu að deiliskipulagi fyrir Brekkuhverfi í Staðarbæ 6. janúar 2006. Tillagan, sem sett var fram á uppdrætti dags. 12. des. 2005 var auglýst skv. 25. gr. skipulags- og byggingarlaga, frá 12. janúar til 9. febrúar og frestur til að skila athugasemdum var til 22. febrúar 2006. Athugasemdir bárust frá eftirtöldum aðilum:

#### **1. Bréf Jóns Jónssonar, Heiðarbrún 7, dags. 20 feb. 2006.**

Gerð er athugasemd við að byggt er á opnu svæði vestan Heiðarbrúnar, og að við það muni umferð aukast, útivistarsvæði skerðast og hann tapa útsýni þannig að fasteign hans lækki í verði.

**Svar:** Umrætt svæði er skilgreint sem íbúðarsvæði í Aðalskipulagi Staðarbyggðar 2000 – 2012. Uppbygging íbúða á þessu svæði er því í samræmi við samþykktu stefnu um þróun byggðar. Einungis er gert ráð fyrir óverulegri aukningu umferðar um Heiðarbrún vegna þessa nýja hverfis, eða um 100- 200 bíla aukning á sólarhring, sjá jafnframt svar við lið nr. 2. Skipulagsnefnd telur hinsvegar rétt að koma til móts við athugasemd vegna útsýnisskerðingar með því að lækka húsið að Ásbrekku 1-3 um 1 hæð og færa byggingarreiti lítillaga til.

Telji bréfitari rétti sínum hallað með samþykkt sveitarstjórnar er honum heimilt, að skjóta máli sínu með skriflegri kærul til Úrskurðarnefndar um skipulags- og byggingarmál, sbr. 8. gr. skipulags- og byggingarlaga. Kærufrestur er 1. mánuður frá birtingu um samþykkt deiliskipulagsins í B- deild Stjórnartíðinda. Sá sem getur sýnt fram á að hann verði fyrir tjóni við gildistöku þessa deiliskipulags skal senda kröfu um bætur eða yfirtöku eigna til sveitarstjórnar sbr. 33.gr. skipulags- og byggingarlaga.

#### **2. Undirskriftarlisti íbúa við Vesturbraut 2, 5, 6, 9, og 12 dags. 21. febrúar 2006.**

Gerð athugasemd við að ekki sé gert ráð fyrir lagfæringu á gatnamótum Vesturbrautar og Norðurslóðar þar sem lengi hefur verið úrbóta þörf og nauðsynlegt að lagfæra með aukinni umferð sem mun leiða af fjölgun íbúa á svæðinu.

**Svar:** Í samræmi við ábendingu bréfitara er samþykkt sú breyting að í stað krossgatnamóta verði gert ráð fyrir hringtorgi, þar sem mætist Vesturbraut, Norðurslóð og Heiðarbrún. Hugað verði að öryggi gangandi yfir gatnamótin.

#### **3. Bréf Fornleifaverndar ríkisins dags. 22. febrúar 2006.**

Gerð athugasemd við að ekki hafa verið merktar inn á uppdrátt rústir af túngarði sem eru á Fornleifaskrá og bendir á að þær eigi að merkja inn á uppdrátt og afmarka 20 m helgunarsvæði út frá ystu sýnilegum mörkum fornleifanna, sbr. 11. gr. þjóðminjalaga.

**Svar:** Brugðist verður við athugasemd Fornleifaverndar ríkisins og umræddar fornleifar merktar inn á uppdrátt á viðeigandi hátt í samráði við hana.

#### **Niðurstaða umsagnar:**

Skipulagsnefnd leggur til við sveitarstjórn að samþykkt verði að húsið á lóð Ásbrekku 1-3 verði lækkað um 1 hæð, við það fækkar íbúðum um 4 í hverfinu, að lítillháttar tilfærsla verði gerð á byggingarreitum, að gatnamót að Vesturbrautar og Norðurslóðar verði lagfærð, auk þess sem brugðist verði við athugasemdum Fornleifaverndar ríkisins eins og að framan greinir. Þessar breytingar hafa verið færðar inn á deiliskipulagsuppdrátt, dags. 12. des. 2005, br. 13. mars. 2006. Að öðru leyti verði nýtt deiliskipulag fyrir Brekkuhverfi samþykkt óbreytt.

20. mars 2006

F.h. Skipulagsnefndar Staðarbæjar  
Skipulagsfulltrúi.



**Sveitarstjórn** samþykkir síðan annaðhvort viðkomandi lið í fundargerð skipulagsnefndar, eða samþykkir deiliskipulagið með sérstakri bókun og tilvísun í gögn eða fundargerð skipulagsnefndar. Í þeirri afgreiðslu þarf að bóka ef atriðum í fyrirbyggjandi umsögn er breytt. Umsögnin skal síðan send þeim er gerðu athugasemdir við deiliskipulagstillöguna. Skipulagsfulltrúi sendir frágengin deiliskipulagsgögn til Skipulagsstofnunnar til yfirferðar skv 3. mgr. 25. gr. skipulags- og byggingarlaga og auglýsir niðurstöðu sveitarstjórnar á áberandi hátt.

#### **Dæmi um samþykkt á deiliskipulagi sem gerðar eru athugasemdir við.**

Sbr. 1. mgr. 25. gr. skipulags- og byggingarlaga og 1. mgr. gr. 6.3.3. í skipulagsreglugerð.

“Skipulagsnefnd/ sveitarstjórn samþykkir deiliskipulag fyrir 2. áfanga Brekkuverfis, skipulagsuppdráttur og greinargerð dags. 12. des. 2005. br. 13. mars 2006 með þeim breytingum sem fram koma á þeim uppdrætti og í umsögn skipulagsfulltrúa dags. 20. mars 2006. Málsmeðferð verði í samræmi við 3. og 4. mgr. 25. gr. skipulags- og byggingarlaga, þegar gögn hafa verið lagfærð í samræmi við þessa samþykkt.“

#### ***Deiliskipulagstillögu breytt verulega eftir auglýsingu***

Ákveði skipulagsnefnd / sveitarstjórn að breyta auglýstri tillögu í grundvallaratriðum , skal hin breytta tillaga auglýst á nýjan leik.

- Breytingin hefur veruleg áhrif á yfirbragð byggðar
- Breytingin varðar marga
- Stórfelldar viðbætur við skilmála
- Leiðrétting á stórfelldum villum í gögnum

#### **Auglýsing á niðurstöðu sveitarstjórnar**

Hafi verið gerðar athugasemdir við deiliskipulagstillöguna og/eða á henni gerðar breytingar að auglýsingatíma loknum, skal sveitarstjórn auglýsa niðurstöðu með áberandi hætti samhliða því að umsögn um athugasemdir er send viðkomandi aðila og eigi síðar en birt er auglýsing um samþykkt deiliskipulagsins í B-deild Stjórnartíðinda. Í auglýsingu þarf að koma fram:

- Titill deiliskipulags
- Samþykktardagsetning og hvort það var samþykkt gert með eða án breytinga.
- Helstu efnisatriði deiliskipulagsins og breytinga sem eru gerðar eftir kynningu.
- Hvar hægt sé að nálgast athugasemdir og umsögn sveitarstjórnar.
- Upplýsingar um kærueimild og kærufrest

#### **Dæmi um auglýsingu á niðurstöðu sveitarstjórnar um afgreiðslu deiliskipulags**

Sbr. 1. mgr. 25. gr. skipulags- og byggingarlaga og 2. mgr. gr. 6.3.3. í skipulagsreglugerð.

##### **Samþykkt deiliskipulags fyrir 2. áfanga Brekkuverfis. Staðarbær**

Bæjarstjórn Staðarbæjar samþykkti 9. mars 2006 deiliskipulag fyrir 2. áfanga Brekkuverfis. Tillagan var auglýst skv. 25. gr. skipulags- og byggingarlaga. Athugasemdir bárust og hefur þeim, sem gerðu athugasemdir, verið send umsögn sveitarstjórnar. Deiliskipulagið er samþykkt með þeirri breytingu að gert er ráð fyrir hringtorgi í stað krossgatnamóta við Vesturbraut / Norðurslóð, húsið við Ásbrekku 1-3 er lækkað um eina hæð og fornleifar afmarkaðar. Skipulagsstofnun hefur afgreitt deiliskipulagið. Frekari upplýsingar gefur skipulagsfulltrúi. Hverjum þeim sem telur rétti sínum hallað með samþykkt þessari er heimilt að skjóta máli sínu til Úrskurðarnefndar Skipulags- og byggingarmála, sbr. 8. gr. skipulags- og byggingarlaga. Kærufrestur er einn mánuður frá birtingu auglýsingar um samþykkt deiliskipulagsins í B-deild Stjórnartíðinda.

**Skipulagsfulltrúi / Sveitarstjóri Staðarbæjar**



## Afgreiðsla Skipulagsstofnunar

Endanleg skipulagsgögn skulu þau send Skipulagsstofnun til yfirferðar.

### *Senda skal eftirfarandi gögn til Skipulagsstofnunar:*

- Samþykktur og undirritaður deiliskipulagsuppdráttur, greinargerð, skýringargögn og önnur fylgigögn
- Erindi þar sem óskað er yfirferðar stofnunarinnar ásamt upplýsingum um; málsmeðferð og dagsetningar á samþykktum sveitarstjórnar, auglýsingatíma, samráð og aðrar kynningar, hvort athugasemdir hafi borist og fylgigögn
- Afrit af auglýsingum eins og þær birtust í fjölmiðlum
- Afrit af athugasemdabréfum
- Umsögn um athugasemdir
- Afrit af auglýsingu um niðurstöðu sveitarstjórnar, þar sem það á við.

Telji **Skipulagsstofnun** ágalla á efni eða málsmeðferð deiliskipulagsins skal hún koma athugasemdum sínum á framfæri við sveitarstjórn innan tveggja vikna frá því að henni barst deiliskipulagið.

### Dæmi um bréf sveitarstjórnar til Skipulagsstofnunar

Sbr. 3. mgr. 25. gr. skipulags- og byggingarlaga og 2.mgr. gr. 6.3.3. í skipulagsreglugerð.

Skipulagsstofnun  
Laugavegur 166  
150 Reykjavík

xxx dags. ártal

#### **Erindi: Deiliskipulag (nafn deiliskipulags).**

Sveitarstjórn ...(heiti sveitarfélags) samþykkti ...(dags. fundar) að auglýsa nýtt deiliskipulag fyrir ...(svæðissheiti / deiliskipulagsheiti) skv. 25. gr. laga nr. 73 / 1997.

Deiliskipulagssvæðið afmarkast af ....(götunöfn, svæði, eða annað). Í deiliskipulaginu felst .... (Ein málsgrein um megininntak tillögunnar). Tillagan var auglýst í Lögbirtingablaðinu og... (tilgreina aðra áberandi miðla sem þar sem auglýsing birtist og ef sent var út dreifibréf, tilgreina dagsetningu) Tillagan lá frammi á sveitarstjórnarskrifstofum ...(heiti sveitarfélags) frá...til.....(dagsetningar með 4 eða 6 vikna millibili) með fresti til að gera athugasemdir til ...(dags. 6 vikum eftir upphaf kynningartíma).

Engar athugasemdir bárust.

EÐA

Athugasemdir bárust og voru þær teknar til umfjöllunar í skipulagsnefnd ... (dags. fundar) ásamt umsögn skipulagsfulltrúa dags..... Skipulagsnefnd samþykkti umsögnina og deiliskipulagið með þeim breytingum sem fram koma í umsögninni....(tilgreina helstu breytingar eða visa í hvar þær er að finna í gögnum).. Sveitarstjórn samþykkti fundargerð skipulagsnefndar (dags. fundar..)

Deiliskipulagið er hér með sent Skipulagsstofnun til yfirferðar í samræmi við 3. mgr. 25. gr. laga nr. 73/1997 m.s.br.

f.h. sveitarstjórnar  
(undirritun skipulagsfulltrúa eða sveitarstjóra)

Meðfylgjandi:

Deiliskipulagsuppdráttur dags. ... og greinargerð

Afrit af auglýsingum

Afrit af athugasemdabréfum.

Afrit af umsögn við athugasemdum



## Gildistaka deiliskipulags

---

Þegar afgreiðsla Skipulagsstofnunnar liggur fyrir, birtir sveitarstjórn auglýsingu um samþykkt deiliskipulagsins í B-deild Stjórnartíðinda, sem við það öðlast gildi og þá fyrst má veita bygginga- og framkvæmdaleyfi á grundvelli þess.

### Dæmi um auglýsingu sveitarstjórnar í B-deild Stjórnartíðinda

Sbr. 1. mgr. 25. gr. skipulags- og byggingarlaga og gr. 6.4 í skipulagsreglugerð.

#### **Auglýsing um deiliskipulag 2. áfanga Brekkuhverfis Staðarbæ**

Bæjarstjórn Staðarbæjar samþykkti 9. mars 2006, deiliskipulag fyrir 2. áfanga Brekkuhverfis. Deiliskipulagið felur í sér 75 íbúðir í raðhúsum og 5 hæða fjölbýlishúsum, ásamt lóð fyrir leikskóla, á svæði austan Vesturbrautar. Deiliskipulagið hefur hlotið meðferð skv. 25. gr. skipulags- og byggingarlaga. Deiliskipulagið öðlast þegar gildi.

**Skipulagsfulltrúi / bæjarstjóri Staðarbæjar**

## Kæruheimild / - frestur

---

Frestur til að kæra deiliskipulagsákvörðun til úrskurðarnefndar skipulags- og byggingarmála er einn mánuður frá birtingu auglýsingar um samþykkt deiliskipulagsins í B-deild Stjórnartíðinda.



## Nýtt deiliskipulag þar sem aðalskipulag liggur ekki fyrir

### Afgreiðsla fyrir auglýsingu, aðalskipulag ekki til

Þótt ekki liggi fyrir aðalskipulag getur skipulagsnefnd annast gerð og samþykkt tillögu að nýju deiliskipulagi til auglýsingar, sé mörkuð stefna um viðkomandi landnotkun í svæðisskipulagi eða að fengnum meðmælum Skipulagsstofnunnar. Í bókun nefndarinnar þarf að koma fram:

- Titill deiliskipulags og dagsetning gagna.
- Að tillagan skuli auglýst skv. 25. gr. skipulags- og byggingarlaga.
- Helstu efnisatriði tillögunnar og staðsetning skipulagssvæðis
- Að leita skuli meðmæla Skipulagsstofnunnar með auglýsingu skv. 3.tl. ákvæða til bráðabirgða í skipulags- og byggingarlögum.

Sveitarstjórn samþykkir síðan annaðhvort viðkomandi lið í fundargerð skipulagsnefndar, eða samþykkir deiliskipulagstillöguna með sérstakri bókun og tilvísun í gögn eða fundargerð skipulagsnefndar.

### Dæmi um bókun á samþykkt um að auglýsa tillögu að deiliskipulagi þar sem ekki liggur fyrir aðal- eða svæðisskipulag, að fengnum meðmælum Skipulagsstofnunnar

Samkvæmt 25. gr. og 3.tl. ákvæða til bráðabirgða í skipulags- og byggingarlögum.

“Skipulagsnefnd / sveitarstjórn Staðarbæjar samþykkir tillögu að deiliskipulagi fyrir 10 frístundahúsalóðir á 25 ha svæði í landi Hofsstaða. Tillagan er sett fram á uppdrætti og í greinargerð, dags. 4. janúar 2006. Tillagan verði auglýst skv. 25. gr. skipulags- og byggingarlaga, að fengnum meðmælum Skipulagsstofnunnar, með vísun í 3. tl. ákvæða til bráðabirgða í skipulags- og byggingarlögum.”



## Leitað meðmæla Skipulagsstofnunar með auglýsingu

Þegar samþykkt **sveitarstjórnar** liggur fyrir skal leita meðmæla Skipulagsstofnunar og sendir skipulagsfulltrúi eftirfarandi gögn:

- Tillöguuppráttur, greinargerð, skýringar- og önnur fylgigögn deiliskipulagsins
- Erindi þar sem óskað er meðmæla Skipulagsstofnunar skv. 3. tl. bráðabirgðaákvæða skipulags- og byggingarlaga ásamt upplýsingum um; hvenær tillagan var samþykkt í skipulagsnefnd / sveitarstjórn, helstu efnisatriði og staðsetning skipulagssvæðis

### Dæmi um bréf sveitarstjórnar til Skipulagsstofnunar.

Skipulagsstofnun  
Laugavegi 166  
150 Reykjavík

dags.....

#### Erindi: Heiti deiliskipulagstillögu. Sveitarfélag.

Ósk um meðmæli með auglýsingu deiliskipulags (nafn deiliskipulags) í samræmi við 3.tl. bráðabirgðaákvæða skipulags- og byggingarlaga.

Sveitarstjórn / skipulagsnefnd ...(heiti sveitarfélags) samþykkti ...(dags. fundar) 2006, að auglýsa tillögu að deiliskipulagi fyrir ...(heiti skipulagssvæðisins, dagsetning gagna). Svæðisskipulag / Aðalskipulag liggur ekki fyrir.

Deiliskipulagssvæðið afmarkast af ....(götunöfn, svæði, eða annað).

Í deiliskipulaginu felst .... (Ein málsgrein um viðfangsefni tillögunnar).

Með vísan í 3.tl. bráðabirgðaákvæða skipulags- og byggingarlaga er hér með leitað meðmæla Skipulagsstofnunar með auglýsingu á deiliskipulagstillögunni samkvæmt 25. gr. sömu laga.

#### f.h. sveitarstjórnar

\_\_\_\_\_  
(nafn..)

Meðfylgjandi:

Tillöguuppráttur og greinargerð deiliskipulagsins, dags...  
Fylgigögn og umsagnir eftir atvikum

## Auglýsing og kynning deiliskipulagstillögu

Þegar **sveitarstjórn** hefur borist skrifleg meðmæli Skipulagsstofnunar er tillagan auglýst:

- Í Lögbirtingablaðinu og á sama tíma
- Í dagblaði á landsvísu og etv. á annan áberandi hátt í sveitarfélaginu t.d. í staðarblaði eða með dreifibréfi
- Gott er að vekja athygli á auglýsingunni með bréfi til hagsmunaaðila
- Æskilegt getur verið að halda kynningarfundum með íbúum og öðrum hagsmunaaðilum
- Æskilegt getur verið að lengja kynningarfrest á sumarleyfistíma
- Kynning á netinu er góð viðbót en ekki fullnægjandi ein og sér



**Tillagan** skal höfð til sýnis í minnst 4 vikur en frestur til að gera athugasemdir skal vera minnst 6 vikur frá birtingu auglýsingar. Í auglýsingu þarf að koma fram:

- Titill deiliskipulagstillögu
- Hvenær tillagan var samþykkt í sveitarstjórn.
- Tilvísun í 25. gr. skipulags- og byggingarlaga.
- Helstu efnisatriði tillögunnar og staðsetning.
- Hvar tillagan er til sýnis og hve lengi.
- Tímastrestur til að gera athugasemdir og hvert þeim skuli skilað
- Að athugasemdir skuli vera skriflegar.
- Að þeir sem ekki gera athugasemdir teljist samþykkir tillögunni
- Hvort senda þurfi inn að nýju áður gerðar athugasemdir

### **Dæmi um auglýsingu á tillögu að deiliskipulagi**

Skv. 1. mgr. 25. gr. skipulags- og byggingarlaga.

#### **Tillaga að deiliskipulagi frístundabyggðar í landi Hofsstaða, Suðursveit.**

Sveitarstjórn Suðursveitar samþykkti 9. janúar að auglýsa tillögu að deiliskipulagi frístundabyggðar í landi Hofsstaða, skv. 25. gr. laga nr. 73 / 1997 m.s.br. Skipulagssvæðið er 25 ha að stærð og liggur vestan Þjóðveggar og norðan Hofsstaðavatns. Tillagan felur m.a. í sér frístundabyggð með samtals 10 frístundahúsalóðum.

Tillagan verður til sýnis á sveitarstjórnarskrifstofunum frá 11. janúar til 8. febrúar 2006. Þeim sem telja sig eiga hagsmuna að gæta er gefinn kostur á að gera athugasemdir við tillöguna.

Skila skal skriflegum athugasemdum til skipulagsnefndar á sveitarstjórnarskrifstofu Suðursveitar. Frestur til að gera athugasemdir er til og með miðvikudagsins 22. febrúar 2006. Þeir sem ekki gera athugasemdir við tillöguna teljast henni samþykkir.

**Skipulagsfulltrúi / sveitarstjóri Suðursveitar**

### ***Kynning fyrir aðliggjandi sveitarfélögum***

Tillagan skal kynnt sveitarstjórnnum aðliggjandi sveitarfélaga t.d. þegar:

- Skipulagssvæðið liggur að mörkum sveitarfélaganna.
- Landnotkun og / eða byggðarmynstur getur haft áhrif á byggð í aðliggjandi sveitarfélagi, s.s. vegna mengunar, skuggavarps eða umferðar.

**Tillagan** skal send viðkomandi sveitarstjórn til umsagnar þar sem óskað er eftir svari innan tiltekinna tímamarka.

### **Afgreiðsla deiliskipulags að auglýsingatíma loknum**

#### ***Engar athugasemdir berast***

Berist engar athugasemdir við auglýsta deiliskipulagstillögu þarf ekki að taka tillöguna til annarrar umræðu í sveitarstjórn. Æskilegt er þó að kynna niðurstöðu og bóka á fundi skipulagsnefndar. Skipulagsfulltrúi sendir frágengin skipulagsgögn til Skipulagsstofnunar til yfirferðar skv 3. mgr. 25. gr. skipulags- og byggingarlaga.

#### ***Athugasemdir berast***



Athugasemdir sem berast, á að skrá og varðveita með gögnum tillögunnar. Skipulagsnefnd tekur tillöguna, ásamt athugasemdum til umfjöllunar og annaðhvort bókar eigin svör við þeim eða samþykkir umsögn unna af skipulagsfulltrúa eða öðrum sem fenginn hefur verið til þess. Í því tilfalli þarf að vísa til dagsetningar viðkomandi umsagnar og hvort hún sé samþykkt með eða án breytinga. Umsögn skal fela í sér svör og rökstuðning á afgreiðslu deiliskipulagsins. Í bókun nefndarinnar/ umsögn þarf að koma fram:

- Titill deiliskipulagstillögu og upplýsingar um; fyrri afgreiðslur nefndarinnar og sveitarstjórnar, málsmeðferð, auglýsingatímabil og aðrar kynningar
- Samantekt yfir athugasemdabréf, nöfn bréfitara og dagsetning bréfanna.
- Svör við athugasemdum og samantekt á niðurstöðu, s.s. hvort og hvaða breytingar eru gerðar á tillögunni.

#### Dæmi um umsögn sem svar við athugasemdum

##### Deiliskipulag frístundabyggðar í landi Hofstaða Umsögn við athugasemdum.

Sveitarstjórn Suðursveitar samþykkti að auglýsa tillögu að deiliskipulagi fyrir frístundabyggð í landi Hofstaða, Staðarsveit 6. janúar 2006. Tillagan, sem sett var fram á uppdrætti dags. 13. des. 2005 var auglýst skv. 25. gr. skipulags- og byggingarlaga, frá 12. janúar til 9. febrúar og frestur til að skila athugasemdum var til 22. febrúar 2006. Athugasemdir bárust frá félagi sumarhúsa eigenda í landi Brúar. Gerð er athugasemd við að rotþró verði á hverri lóð á þessu nýja svæði þar sem óttast er að vatnsból frístundabyggðar í landi Brúar geti spillst.

**Svar:** Að höfðu samráði við Heilbrigðiseftirlit svæðisins er lagt til að gerð verði ein sameiginleg rotþró fyrir frístundalóðirnar í landi Hofstaða og að hún verði staðsett í norðurhorni skipulagssvæðisins. Skipulagsgögnum verði breytt til samræmis.

##### Niðurstaða umsagnar:

Skipulagsnefnd leggur til við sveitarstjórn að deiliskipualgið verði samþykkt með þeirri breytingu að í stað þess að 1 rotþró verði á hverri lóð verði ein sameiginleg rotþró fyrir og að hún verði staðsett í norðurhorni skipulagssvæðisins. Skipulagsgögnum verði breytt til samræmis.

20. mars 2006

F.h. Skipulagsnefndar Suðursveitar  
Skipulagsfulltrúi.

**Sveitarstjórn** samþykkir síðan annaðhvort viðkomandi lið í fundargerð skipulagsnefndar, eða samþykkir deiliskipulagið með sérstakri bókun og tilvísun í gögn eða fundargerð skipulagsnefndar. Í þeirri afgreiðslu þarf að bóka ef atriðum í samþykktari umsögn skipulagsnefndar er breytt. Umsögnin skal síðan send þeim er gerðu athugasemdir við deiliskipulagstillöguna. Skipulagsfulltrúi sendir frágengin deiliskipulagsgögn til Skipulagsstofnunar til yfirferðar skv 3. mgr. 25. gr. skipulags- og byggingarlaga og auglýsir niðurstöðu sveitarstjórnar á áberandi hátt.

#### Dæmi um samþykkt sveitarstjórnar á deiliskipulagi sem gerðar eru athugasemdir við.

Sbr. 1. mgr. 25. gr. skipulags- og byggingarlaga og 1. mgr. gr. 6.3.3. í skipulagsreglugerð.

“Skipulagsnefnd / sveitarstjórn samþykkir deiliskipulag fyrir frístundabyggð í landi Hofstaða, skipulagsuppdrátt og greinargerð dags. 13. des. 2005 með þeirri breytingu að komið skuli fyrir einni og sameiginlegri rotþró fyrir frístundabyggðina, í norðurhorni skipulagssvæðisins, fjærst núverandi frístundahúsum í landi Brúar, í stað rotþróa á hverri lóð. Jafnframt er samþykkt umsögn skipulagsfulltrúa um framkomnar athugasemdir, dags. 20. mars 2006. Málsmeðferð verði í samræmi við 3. og 4. mgr. 25. gr. skipulags- og byggingarlaga, þegar gögn hafa verið lagfærð til samræmis við samþykkt þessa.“



## ***Deiliskipulagstillögu breytt verulega eftir auglýsingu***

Ákveði skipulagsnefnd / sveitarstjórn að breyta auglýstri tillögu í grundvallaratriðum skal hin breytta tillaga auglýst á nýjan leik.

### **Dæmi:**

- Breytingin hefur veruleg áhrif á yfirbragð byggðar
- Breytingin varðar marga
- Stórfelld breyting eða viðbætur við skilmála
- Leiðrétting á stórfelldum villum í gögnum

## **Auglýsing á niðurstöðu sveitarstjórnar**

Hafi verið gerðar athugasemdir við deiliskipulagstillöguna og/eða á henni gerðar breytingar að auglýsingatíma loknum, skal sveitarstjórn auglýsa niðurstöðu, þ.e. samþykkt sína með áberandi hætti samhliða því að umsögn um athugasemdir er send viðkomandi aðila og eigi síðar en birt er auglýsing um samþykkt deiliskipulagsins í B-deild Stjórnartíðinda. Í auglýsingu þarf að koma fram:

- Titill deiliskipulags
- Hvenær sveitarstjórn hafi samþykkt deiliskipulagið og hvort það var gert með eða án breytinga.
- Helstu efnisatriði deiliskipulagsins og breytinga sem gerðar eru eftir kynningu.
- Hvar hægt sé að nálgast athugasemdir og umsögn sveitarstjórnar.
- Upplýsingar um kærueimild og kærufrest

### **Dæmi um auglýsingu á niðurstöðu sveitarstjórnar um afgreiðslu deiliskipulags**

Sbr. 1. mgr. 25. gr. skipulags- og byggingarlaga og 2.mgr. gr. 6.3.3. í skipulagsreglugerð.

#### **Samþykkt deiliskipulags frístundabyggðar í landi Hofsstaða, Suðursveit.**

Sveitarstjórn Suðursveitar samþykkti 2. mars 2006 deiliskipulag fyrir frístundabyggð í landi Hofsstaða. Tillagan var auglýst skv. 25. gr. skipulags- og byggingarlaga. Athugasemdir bárust og hefur þeim, sem gerðu athugasemdir, verið send umsögn sveitarstjórnar. Deiliskipulagið er samþykkt með þeirri breytingu að í stað rotþróar fyrir hvert hús er gert ráð fyrir einni sameiginlegri rotþró í norðurhorni skipulagssvæðisins. Skipulagsstofnun hefur yfirfarið deiliskipulagið. Frekari upplýsingar gefur skipulagsfulltrúi. Hverjum þeim sem telur rétti sínum hallað með samþykkt þessari er heimilt að skjóta máli sínu til úrskurðarnefndar með kæru skv. 8.gr. skipulags- og byggingarlaga. Kærufrestur er einn mánuður frá birtingu auglýsingar um samþykkt deiliskipulagsins í B-deild Stjórnartíðinda, sem mun birtast 20. mars n.k.

#### **Skipulagsfulltrúi / sveitarstjóri Suðursveitar**



## Afgreiðsla Skipulagsstofnunar

Endanleg skipulagsgögn skulu þau send Skipulagsstofnun til afgreiðslu.

### *Senda skal eftirfarandi gögn til Skipulagsstofnunar:*

- Samþykktur og undirritaður deiliskipulagsuppdráttur, greinargerð, skýringargögn og önnur fylgigögn
- Erindi þar sem óskað er yfirferðar stofnunarinnar ásamt upplýsingum um; málsmeðferð og dagsetningar á samþykktum sveitarstjórnar, auglýsingatíma, samráð og aðrar kynningar, hvort athugasemdir hafi borist og fylgigögn
- Afrit af auglýsingum eins og þær birtust í fjölmiðlum
- Afrit af athugasemdabréfum
- Umsögn um athugasemdir
- Afrit af auglýsingu um niðurstöðu sveitarstjórnar, þar sem það á við

Telji **Skipulagsstofnun** ágalla á efni eða málsmeðferð deiliskipulagsins skal hún koma athugasemdum sínum á framfæri við sveitarstjórn innan tveggja vikna frá því að henni barst deiliskipulagið.

### Dæmi um bréf sveitarstjórnar til Skipulagsstofnunar

Sbr. 3. mgr. 25. gr. skipulags- og byggingarlaga og 2.mgr. gr. 6.3.3. í skipulagsreglugerð.

Skipulagsstofnun  
Laugavegur 166  
150 Reykjavík

xxxxx dags. ártal

#### **Erindi: Heiti deiliskipulagstillögu. Sveitarfélag.**

Sveitarstjórn ...(heiti sveitarfélags) samþykkti ....(dags. fundar) að auglýsa nýtt deiliskipulag fyrir ...(svæðisheiti / deiliskipulagsheiti) skv. til 25. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73 / 1997.

Deiliskipulagssvæðið afmarkast af ....(götunöfn, svæði, eða annað). Í deiliskipulaginu felst .... (Ein málsgrein um megininntak tillögunnar). Tillagan var auglýst í Lögbirtingablaðinu og (tilgreina aðra áberandi miðla sem þar sem auglýsing birtist og ef sent var út dreifibréf). Tillagan lá frammi á sveitarstjórnarskrifstofun ...(heiti sveitarfélags) frá...til.....(dagsetningar með 4 vikna millibili) með fresti til að gera athugasemdir til ...(dags. 2 vikum eftir kynningartíma).

Engar athugasemdir bárust.

EÐA

Athugasemdir bárust og voru þær teknar til umfjöllunar í skipulagsnefnd ... (dags. fundar) ásamt umsögn skipulagsfulltrúa dags..... Skipulagsnefnd samþykkti umsögnina og deiliskipulagið með þeim breytingum sem fram koma í umsögninni....(tilgreina helstu breytingar eða visa í hvar þær er að finna í gögnum).. Sveitarstjórn samþykkti fundargerð skipulagsnefndar (dags. fundar..)

Deiliskipulagið er hér með sent Skipulagsstofnun til yfirferðar í samræmi við 3. mgr. 25. gr. laga nr. 73/1997 m.s.br.

#### **f.h. sveitarstjórnar**

(undirritun skipulagsfulltrúa eða sveitarstjóra)

Meðfylgjandi:

Deiliskipulagsuppdráttur dags. ... og greinargerð

Afrit af auglýsingum

Afrit af athugasemdabréfum.

Afrit af umsögn um athugasemdir

Önnur fylgigögn eftir atvikum



## Gildistaka deiliskipulags

---

Þegar afgreiðsla Skipulagsstofnunar liggur fyrir, birtir **sveitarstjórn** auglýsingu um samþykkt deiliskipulagsins í B-deild Stjórnartíðinda, sem við það öðlast gildi og fyrst þá má veita byggingar- og framkvæmdaleyfi á grundvelli þess.

### Dæmi um auglýsingu sveitarstjórnar í B-deild Stjórnartíðinda

Sbr. 1. mgr. 25. gr. skipulags- og byggingarlaga og gr. 6.4 í skipulagsreglugerð.

**Auglýsing um deiliskipulag frístundabyggðar í landi Hofsstaða, Suðursveit**

Í samræmi við skipulags- og byggingarlög nr. 73/1997 m.s.br. samþykkti sveitarstjórn Staðarbæjar þann 2. mars 2006, deiliskipulag fyrir frístundabyggð í landi Hofsstaða. Deiliskipulagið felur í sér 10 frístundahúsalóðir á 25 ha landi, vestan Þjóðveggar og norðan Hofsstaðavatns. Deiliskipulagið hefur hlotið meðferð samkvæmt 25. gr. skipulags- og byggingarlaga. Deiliskipulagið öðlast þegar gildi.

**Skipulagsfulltrúi / Sveitarstjóri Staðarbæjar**

## Kæruheimild / - frestur

---

Frestur til að kæra deiliskipulagsákvörðun til úrskurðarnefndar skipulags- og byggingarmála er einn mánuður frá birtingu auglýsingar um samþykkt deiliskipulagsins í B-deild Stjórnartíðinda.



## Veruleg breyting á deiliskipulagi

### Hvenær telst deiliskipulagsbreyting veruleg

**Skipulagsnefnd** metur hvort breyting sé veruleg eða óveruleg. Niðurstaða byggir m.a. á stærð og staðsetningu þess svæðis sem breytingin nær til. Hafi breytingin áhrif á nærliggjandi svæði, varði hún marga og hafi hugsanleg áhrif á hagsmuni fleiri en allra næstu nágranna skal fara með hana sem verulega breytingu. Dæmi:

- Skipulagsskilmálum breytt umtalsvert á fleiri en einni lóð Deiliskipulagssvæði stækkað, lóðum fjölgað
- Landnotkun breytt
- Umferðaræðum breytt

### Afgreiðsla á tillögu að deiliskipulagsbreytingu fyrir auglýsingu

**Skipulagsnefnd** annast gerð og samþykkir tillögu að breytingu á deiliskipulagi. Í bókun nefndarinnar um þarf að koma fram:

- Titill þess deiliskipulags sem verið er að breyta
- Dagsetning breytingartillögu
- Tilvísun í 1. mgr. 26. gr. skipulags- og byggingarlaga.
- Helstu efnisatriði breytingartillögunnar og staðsetning breytingarinnar

**Sveitarstjórn** samþykkir síðan viðkomandi lið í fundargerð skipulagsnefndar, eða samþykkir tillögu að deiliskipulagsbreytingunni með sérstakri bókun og tilvísun í gögn eða fundargerð skipulagsnefndar.

### Dæmi um bókun á samþykkt um að auglýsa tillögu að deiliskipulagsbreytingu

Skv. 1. mgr. 26. gr. skipulags- og byggingarlaga og gr. 7.2.2. í skipulagsreglugerð.

“Skipulagsnefnd / sveitarstjórn Staðarbæjar samþykkir tillögu að breytingu á deiliskipulagi 2. áfanga Brekkuhverfis. Breytingin nær lóða Suðurstígs 1-6, til reits sem afmarkast af Vesturbraut, Norðurstíg, Austurvegi og Suðurslóð. Breytingin er sett fram á uppdrætti dags. 4. maí 2006 og felur í sér að 6 raðhúsaloðum á svæðinu er breytt í lóðir fyrir fjögur fjölbýlishús á þrem hæðum með samtals 32 íbúðum. Tillagan verði auglýst samkvæmt 1. mgr. 26. gr. skipulags- og byggingarlaga.”

### Breyting á deiliskipulagi þar sem ekki liggur fyrir aðal - né svæðisskipulag

**EKKI** þarf að sækja um meðmæli Skipulagsstofnunnar með breytingu á deiliskipulagi skv. 3. tl. bráðabirgðaákvæðum skipulags- og byggingarlaga, **nema** um grundvallarbreytingu á landnotkun eða þéttleika sé að ræða eða verið sé að stækka skipulagssvæðið umtalsvert.

### Auglýsing og kynning á deiliskipulagsbreytingu

Þegar **sveitarstjórn** hefur samþykkt tillögu að deiliskipulagsbreytingu skal hún auglýst:

- Í **Lögbirtingablaðinu** og á sama tíma
- Í **dagblaði** á landsvísu og etv. á annan áberandi hátt í sveitarfélaginu, t.d. í staðarblaði eða með dreifibréfi



- Gott er að vekja athygli á auglýsingunni með til hagsmunaaðila
- Æskilegt getur verið, vegna umfangs eða eðlis tillögunnar, að halda kynningarfund með íbúum og öðrum hagsmunaaðilum
- Æskilegt getur verið að lengja kynningarfrést á sumarleyfistíma
- Kynning á netinu er góð viðbót en ekki fullnægjandi ein og sér

**Tillagan** skal höfð til sýnis í minnst 4 vikur. Frestur til að gera athugasemdir skal vera minnst 6 vikur frá birtingu auglýsingar. Í auglýsingu þarf að koma fram:

- Titill deiliskipulags sem verið er að breyta
- Hvenær breytingartillagan var samþykkt í sveitarstjórn
- Að tillagan sé auglýst skv. 1. mgr. 26. gr. skipulags- og byggingarlaga.
- Í hverju breytingarnar felast og staðsetning þeirra
- Hvar tillagan er til sýnis og hve lengi
- Tímafræstur til að gera athugasemdir og hvert þeim skuli skilað
- Að athugasemdir skuli vera skriflegar
- Að þeir sem ekki gera athugasemdir teljist samþykkir tillögunni
- Hvort senda þurfi inn að nýju áður gerðar athugasemdir

### **Dæmi um auglýsingu á tillögu að deiliskipulagsbreytingu**

Skv. 1. mgr. 26. gr. skipulags- og byggingarlaga.

#### **Tillaga að breytingu á deiliskipulagi 2. áfanga Brekkuverfis. Suðurstígur 1-6, Staðarbæ.**

Sveitarstjórn Staðarbæjar auglýsir hér með tillögu að breytingu á deiliskipulagi 2. áfanga Brekkuverfis frá 2004 m.s.br., í samræmi við 1. mgr. 26. gr. skipulags- og byggingarlaga. Breytingin nær til reits sem afmarkast af Vesturbraut, Norðurstíg, Austurvegi og Suðurslóð og felur í sér að 6 raðhúsaloðum við Suðurstíg 1-6 er breytt í 4 lóðir fyrir fjögur 3 hæða fjölbýlishús með samtals 32 íbúðum.

Tillagan verður til sýnis á bæjarskrifstofunum að Aðalgötu 3, frá 12. maí til 9. júní 2006. Þeim sem telja sig eiga hagsmuna að gæta er gefinn kostur á að gera athugasemdir við tillöguna. Frestur til að skila athugasemdum er til og með mánudagsins 22. júní 2006. Skila skal skriflegum athugasemdum til skipulagsnefndar á bæjarskrifstofur Staðarbæjar. Þeir sem ekki gera athugasemdir við tillöguna teljist henni samþykkir.

**Skipulagsfulltrúi / bæjarstjóri Staðarbæjar**

### ***Kynning fyrir aðliggjandi sveitarfélögum***

Tillagan skal kynnt sveitarstjórnnum aðliggjandi sveitarfélaga t.d. þegar:

- Skipulagssvæðið liggur að mörkum sveitarfélaganna.
- Landnotkun og / eða byggðarmynstur getur haft áhrif á byggð í aðliggjandi sveitarfélagi, s.s. vegna mengunar, skuggavarps eða umferðar.

**Tillagan** skal send viðkomandi sveitarstjórn til umsagnar þar sem óskað er eftir svari innan tiltekinna tímamarka.



## **Afgreiðsla deiliskipulagsbreytingar að auglýsingartíma loknum**

Þegar frestur til að skila inn athugasemdum er liðinn skal taka breytingartillöguna til umfjöllunar á ný í skipulagsnefnd.

### ***Engar athugasemdir berast***

Berist engar athugasemdir við auglýsta tillögu að breytingu á deiliskipulagi þarf ekki að taka tillöguna til annarrar umræðu í sveitarstjórn\*. Æskilegt er þó að kynna niðurstöðu auglýsingarinnar og bóka á fundi skipulagsnefndar. Skipulagsfulltrúi sendir frágengin skipulagsgögn til Skipulagsstofnunnar til yrfiferðar skv 3. mgr. 25. gr. skipulags- og byggingarlaga.

### ***\*Deiliskipulagsbreyting var auglýst samhliða breytingu á aðalskipulagi***

Deiliskipulagsbreytingu, sem auglýst er samhliða tillögu að breytingu á aðalskipulagi, ber að taka til annarrar umræðu í sveitarstjórn að lokinni auglýsingu og umfjöllun í skipulagsnefnd, þótt ekki hafi verið gerðar við hana athugasemdir. Seinni umræðan skal fara fram eftir að aðalskipulagsbreytingin hefur verið staðfest. Hafi borist athugasemdir við báðar eða aðra hvora tillöguna er skynsamlegt að fjalla samtímis um þær í skipulagsnefnd, þótt sveitarstjórn afgreiði þær og viðkomandi umsagnir á mismunandi tíma.

### ***Athugasemdir berast***

Athugasemdir sem berast, á að skrá og varðveita með gögnum tillögunnar. Skipulagsnefnd tekur tillöguna, ásamt athugasemdum til umfjöllunar og annaðhvort bókar eigin svör við þeim eða samþykkir umsögn unna af skipulagsfulltrúa eða öðrum sem fenginn hefur verið til þess. Í því tilfalli þarf að vísa til dagsetningar viðkomandi umsagnar og hvort hún sé samþykkt með eða án breytinga. Umsögn skal fela í sér svör og rökstuðning á afgreiðslu deiliskipulagsins. Í bókun nefndarinnar/ umsögn þarf að koma fram:

- Titill upprunalegs deiliskipulags og hvaða svæði innan þess er verið að breyta og upplýsingar um; fyrri afgreiðslur nefndarinnar og sveitarstjórnar, málsmeðferð, auglýsingatímabil og aðrar kynningar
- Samantekt yfir athugasemdabréf, nöfn bréfitara og dags. bréfanna.
- Svör við athugasemdum og samantekt á niðurstöðu, s.s. hvort og hvaða breytingar eru gerðar á tillögunni.

### **Dæmi um umsögn sem svar við athugasemdum**

#### **Breyting á deiliskipulagi 2. áfanga Brekkuverfis. Umsögn við athugasemdum.**

Bæjarstjórn Staðarbæjar samþykkti að auglýsa tillögu að breyttu deiliskipulagi fyrir 2. áfanga Brekkuverfi í Staðarbæ 6. janúar 2006. Tillagan, sem sett var fram á uppdrætti dags. 4. maí 2006 var auglýst skv. 1. mgr. 26. gr. skipulags- og byggingarlaga, frá 12. maí til 9. júní og frestur til að skila athugasemdum var til 22. júní 2006. Athugasemdir bárust frá 1. aðila:

#### **1. Bréf Bjarna Jónssonar, Skógarbrekku 7, dags. 20 júní 2006.**

Gerð er athugasemd við að byggð verði fjölbýlishús í stað raðhúsa. Það breyti yfirbragði byggðarinnar og kalli á aukna umferð.

**Svar:** Umræddar lóðir eru á jaðri svæðisins við opið svæði og norðan þess eru fjölbýlishús, þannig að það er mat skipulagsnefndar að breytt yfirbragð falli vel að því sem fyrir er á svæðinu. Íbúðum fjölgar aðeins um 8 á lóðunum og kallar á óverulega umferðaraukningu. Engar aðrar íbúðir eru við umrædda götu.



Telji bréfitari rétti sínum hallað með samþykkt sveitarstjórnar er honum heimilt, að skjóta máli sínu með skriflegri kærui til Úrskurðarnefndar um skipulags- og byggingarmál, sbr. 8. gr. skipulags- og byggingarlaga. Kærufrestur er 1. mánuður frá birtingu um samþykkt deiliskipulagsins í B- deild Stjórnartíðinda.

**Niðurstaða umsagnar:**

Skipulagsnefnd leggur til við sveitarstjórn að deiliskipulagsbreytingin verði samþykkt óbreytt. 20. júlí 2006

F.h. Skipulagsnefndar Staðarbæjar  
Skipulagsfulltrúi.

**Sveitarstjórn** samþykkir síðan annaðhvort viðkomandi lið í fundargerð skipulagsnefndar, eða samþykkir deiliskipulagið með sérstakri bókun og tilvísun í gögn eða fundargerð skipulagsnefndar. Í þeirri afgreiðslu þarf að bóka ef atriðum í samþykktari umsögn skipulagsnefndar er breytt. Umsögnin skal síðan send þeim er gerðu athugasemdir við deiliskipulagstillöguna. Skipulagsfulltrúi sendir frágengin deiliskipulagsgögn til Skipulagsstofnunnar til yfirferðar skv 3. mgr. 25. gr. skipulags- og byggingarlaga og auglýsir niðurstöðu sveitarstjórnar á áberandi hátt.

**Dæmi um bókun á samþykkt breytingartillögu sem gerðar hafa verið athugasemdir við.** Sbr. 1. mgr. 26. gr. skipulags- og byggingarlaga og gr. 7.2.3. í skipulagsreglugerð.

“Skipulagsnefnd / sveitarstjórn samþykkir breytingu á deiliskipulagi 2. áfanga Brekkuhverfis frá 2004, þar sem 6 raðhúsaloðum við Suðurstíg 1-6 er breytt í 4 fjölbýlishúsaloðir, með þeirri breytingu að að fjölbýlishúsið á Suðurstíg 1 verði tvær hæðir á stað þrjár og íbúðum fækkað á þeirri lóð úr 6 í 4. Umsögn skipulagsfulltrúa um framkomnar athugasemdir, dags. 20. júlí 2006, er samþykkt að öðru leyti. Málsmeðferð verði í samræmi við 3. og 4. mgr. 25. gr. skipulags- og byggingarlaga, þegar auglýst skipulagsgögn frá 4. maí 2006 hafa verið lagfærð til samræmis við þessa samþykkt.“

**Dæmi um bókun á höfnun breytingartillögu sem gerðar hafa verið athugasemdir við.**

Sbr. 1. mgr. 26. gr. skipulags- og byggingarlaga og gr. 7.2.3. í skipulagsreglugerð.

“Skipulagsnefnd / sveitarstjórn hafnar þeirri tillögu að breytingu á deiliskipulagi 2. áfanga Brekkuhverfis frá 2004, þar sem 6 raðhúsaloðum við Suðurstíg 1-6 er breytt í 4 fjölbýlishúsaloðir, með vísan í framkonar athugasemdir og umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 4. ágúst 2006. Umsögnin skal send hagsmunaðilum”

### ***Tillögu breytt verulega eftir auglýsingu***

Ákveði skipulagsnefnd / sveitarstjórn að breyta auglýstri tillögu í grundvallaratriðum , skal hin breytta tillaga auglýst á nýjan leik.

**Dæmi:**

- Breytingin hefur veruleg áhrif á yfirbragð byggðar.
- Breytingin varðar marga.
- Mikil breyting eða viðbætur við skilmála
- Leiðrétting á stórfelldum villum í gögnum



## Auglýsing á niðurstöðu sveitarstjórnar

Hafi verið gerðar athugasemdir við tillögu að deiliskipulagsbreytingu og/eða á henni gerðar breytingar að auglýsingatíma loknum, skal sveitarstjórn auglýsa samþykkt sína á henni með áberandi hætti samhliða því að umsögn um athugasemdir er send viðkomandi aðila og eigi síðar en birt er auglýsing um samþykkt deiliskipulagsins í B-deild Stjórnartíðinda. Í auglýsingu þarf að koma fram:

- Titill fyrirleggandi deiliskipulags
- Helstu efnisatriði deiliskipulagsbreytingarinnar
- Hvenær sveitarstjórn samþykkti deiliskipulagsbreytinguna og hvort það var gert með eða án breytinga
- Hvar megi nálgast gögn, athugasemdir og umsögn sveitarstjórnar
- Upplýsingar um kærueimild og kærufrest

### Dæmi um auglýsingu á samþykkt sveitarstjórnar á deiliskipulagsbreytingu

Sbr. 1. mgr. 25. gr. skipulags- og byggingarlaga og 2.mgr. gr. 6.3.3. í skipulagsreglugerð.

**Breyting hefur verið samþykkt á deiliskipulagi fyrir 2. áfanga Brekkuhverfis. Suðurstígur 1-6, Staðarbæ.**

Sveitarstjórn Staðarbæjar samþykkti 8. ágúst 2005 breytingu á deiliskipulagi 2. áfanga Brekkuhverfis sem felur í sér að raðhúsaloðumvið Suðurstíg 1-6 er breytt í 4 fjölbýlishúsaloðir. Tillagan var auglýst skv. 1. mgr. 26. gr. skipulags- og byggingarlaga og samþykkt með þessi breytingu að fjölbýlishús á Suðurstíg 1 verður 2 hæðir í stað 3, og íbúðir á lóðinni 4 í stað 6. Athugasemdir bárust frá þremur aðilum og hefur þeim verið send umsögn sveitarstjórnar. Frekari upplýsingar gefur skipulagsfulltrúi Staðarbæjar. Hverjum þeim sem telur rétti sínum hallað með samþykkt þessari er heimilt að skjóta máli sínu til úrskurðarnefndar með kæru sbr. 8. gr. skipulags- og byggingarlaga. Kærufrestur er einn mánuður frá birtingu auglýsingar um samþykkt deiliskipulagsins, sjá B-deild Stjórnartíðinda þann 30. ágúst n.k.

**Skipulagsfulltrúi / bæjarstjóri Staðarbæjar**

## Afgreiðsla Skipulagsstofnunar

Þegar liggja fyrir endanleg skipulagsgögn, sem eru í samræmi við samþykkt sveitarstjórnar, skulu þau send Skipulagsstofnun til afgreiðslu.

### *Senda skal eftirfarandi gögn til Skipulagsstofnunar:*

- Samþykktur og undirritaður deiliskipulagsuppdráttur, greinargerð, skýringargögn og önnur fylgigögn
- Erindi þar sem óskað er yfirferðar stofnunarinnar ásamt upplýsingum um; málsmeðferð og dagsetningar á samþykktum sveitarstjórnar, auglýsingatíma, samráð og aðrar kynningar, hvort athugasemdir hafi borist og fylgigögn
- Afrit af auglýsingum eins og þær birtust í fjölmiðlum
- Afrit af athugasemdabréfum
- Umsögn um athugasemdir
- Afrit af auglýsingu um niðurstöðu sveitarstjórnar, þar sem það á við



Telji Skipulagsstofnun ágalla á efni eða málsmeðferð deiliskipulagsins skal hún koma athugasemdum sínum á framfæri við sveitarstjórn innan tveggja vikna frá því að henni barst deiliskipulagið.

### Dæmi um bréf sveitarstjórnar til Skipulagsstofnunar

Sbr. 3. mgr. 25. gr. skipulags- og byggingarlaga og 2.mgr. gr. 6.3.3. í skipulagsreglugerð.

Skipulagsstofnun  
Laugavegur 166  
150 Reykjavík

xxxxx dags. ártal

Erindi: Breyting á deiliskipulagi (nafn fyrirbyggjandi deiliskipulags), vegna (t.d. götuheiti og nr. á því svæði sem breytingin nær til).

Sveitarstjórn ...(heiti sveitarfélags) samþykkti ....(dags. fundar) að auglýsa breytingu á deiliskipulagi fyrir ...(heiti upprunalegs deiliskipulags, m.s.br.) skv. 1. mgr. 26. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73 / 1997.

Svæðið sem breytingum tekur afmarkast af ....(götunöfn, svæði, eða annað). Í breytingunni felst .... (Ein málsgrein um megininntak breytingarinnar). Breytingartillagan var auglýst í Lögbirtingablaðinu og (tilgreina aðra áberandi miðla sem þar sem auglýsing birtist og ef sent var út dreifibréf) og lá frammi á sveitarstjórnarskrifstofu ...(heiti sveitarfélags) frá...til.....(dagsetningar með 4 vikna millibili) með fresti til að gera athugasemdir til ...(dags. 2 vikum eftir kynningartíma).

Engar athugasemdir bárust.

EÐA

Athugasemdir bárust og voru þær teknar til umfjöllunar í skipulagsnefnd ... (dags. fundar) ásamt umsögn skipulagsfulltrúa dags..... Skipulagsnefnd samþykkti umsögnina og deiliskipulagsbreytinguna með þeim breytingum sem fram koma í umsögninni...(tilgreina helstu breytingar eða visa í hvar þær er að finna í gögnum).. Sveitarstjórn samþykkti fundargerð skipulagsnefndar (dags. fundar..)

Deiliskipulagsbreytingin er hér með send Skipulagsstofnun til yfirferðar í samræmi við 3. mgr. 25. gr. laga nr. 73/1997 m.s.br.

#### f.h. sveitarstjórnar

(undirritun skipulagsfulltrúa eða sveitarstjóra)

Meðfylgjandi:

Deiliskipulagsuppdráttur dags. ... og greinargerð

Afrit af auglýsingum

Afrit af athugasemdabréfum

Önnur fylgigögn eftir atvikum



## Gildistaka deiliskipulagsbreytingar

Þegar afgreiðsla Skipulagsstofnunnar liggur fyrir, birtir **sveitarstjórn** auglýsingu um samþykkt sveitarstjórnar á deiliskipulagsbreytingunni í B-deild Stjórnartíðinda, sem við það öðlast gildi og fyrst þá má veita byggingar- og framkvæmdaleyfi á grundvelli hennar.

### Dæmi um auglýsingu sveitarstjórnar í B-deild Stjórnartíðinda

Sbr. 1. mgr. 25. gr. skipulags- og byggingarlaga og gr. 6.4 í skipulagsreglugerð.

#### Auglýsing um breytingu á deiliskipulagi 2. áfanga Brekkuhverfis. í Staðarbæ

Sveitarstjórn Staðarbæjar samþykkti þann 8. ágúst 2006 breytingu á deiliskipulagi fyrir 2. áfanga Brekkuhverfis vegna Suðurstígs 1-6. Deiliskipulagsbreytingin felur í sér að raðhúsalóðum við Suðurstíg 1-6 breytt í fjölbýlishúsalóðir. Deiliskipulagið hefur hlotið meðferð samkvæmt 1. mgr. 26. gr. skipulags- og byggingarlaga. Deiliskipulagið öðlast þegar gildi.

**Skipulagsfulltrúi / Bæjarstjóri Staðarbæjar**

## Kæruheimild / - frestur

Frestur til að kæra ákvörðun um breytt deiliskipulag til úrskurðarnefndar skipulags- og byggingarmála er einn mánuður frá birtingu auglýsingar um samþykkt deiliskipulagsins í B-deild Stjórnartíðinda.



## Óveruleg breyting á deiliskipulagi

### Hvenær telst deiliskipulagsbreyting óveruleg

**Skipulagsnefnd** metur hvenær tillaga að breytingu á deiliskipulagi sé óveruleg og því nægi að kynna hana næstu nágrönnum. Leiki vafi á hvort breyting teljist óveruleg skal hún auglýst.

- Byggingarmagni á afmörkuðu svæði breytt lítisháttar
- Byggingarreit breytt
- Lóðum er fækkað eða lóðamörkum breytt
- Aðkomu að lóð breytt
- Viðbyggingar á einstökum lóðum

Óveruleg breyting á skilmálum einnar lóðar getur hinsvegar haft fordæmisgildi og því rétt að fleiri en næstu nágrannar séu upplýstir um hana. Því ber frekar að auglýsa slíka breytingu, en einnig má auglýsa niðurstöðu sveitarstjórnar að samþykkt lokinni.

### Ákvörðun um að grenndarkynningu á óverulegri deiliskipulagsbreytingu

**Skipulagsnefnd** annast og afgreiðir tillögu að óverulegri breytingu til grenndarkynningar og ákveður hverjir skuli teljast hagsmunaaðilar. Í bókun nefndarinnar þarf að koma fram:

- Titill deiliskipulags sem verið er að breyta
- Dagsetning breytingartillögu.
- Tilvísun í 2. mgr. 26. gr. skipulags- og byggingarlaga
- Helstu efnisatriði breytinga og staðsetning
- Hverjum tillagan skuli grenndarkynnt

#### *Hverjum ber að kynna*

Eigendur og leigjendur fasteigna á aðliggjandi svæði eða í sömu götu, sem verða mögulega fyrir áhrifum t.d. vegna útsýnis, innsýnar, aðgengis, aukinnar umferðar, mengunar eða atvinnuhagsmuna.

#### **Dæmi um samþykkt á að grenndarkynna óverulega deiliskipulagsbreytingu**

Samkvæmt 2. mgr. 26. gr. skipulags- og byggingarlaga og gr. 7.2.3. í skipulagsreglugerð.

“Skipulagsnefnd Staðarbæjar samþykkir að grenndarkynna tillögu að breytingu á deiliskipulagi Brekkuhverfis frá 2004 (m.s.br.). Breytingin er sett fram á uppdrætti dags. 30. ágúst 2005 og felur í sér að hámarkshæð húss á lóð nr. 5 við Norðurstíg hækkar um 30 cm, auk þess sem byggingarreitur til suðurs stækkar um 2 metra. Tillagan skal kynnt eigendum og íbúum við Norðurstíg 2, 3, 4 og 6 og við Suðurstíg 2 - 4, skv. 2. mgr. 26. gr. skipulags- og byggingarlaga.”

### Framkvæmd grenndarkynningar

**Hagsmunaaðilum** eru send gögn sem lýsa breytingunni og skal þeim gefinn að lágmarki 4 vikur til að koma skriflegum athugasemdum á framfæri.

**Kynningarbréf** skal sent þar sem fram kemur:

- Hvaða deiliskipulagi er verið að breyta (upprunalegt heiti), og staðsetning svæðis sem breytingin tekur til, t.d. götuheiti og númer
- Lýsing á breytingunni með vísan í meðfylgjandi kynningargögn
- Tilvísun í 2. mgr. 26. gr. sbr. 7. mgr. 43 gr. skipulags- og byggingarlaga
- Athugasemdafrestur og hvert skuli skila athugasemdum.
- Hvar hægt er að fá nánari upplýsingar

**Meðfylgjandi** skipulagsgögn:

- Tillöguuppdráttur sem sýnir svæðið fyrir og eftir breytingu, ásamt greinargerð (Sjá kafla um framsetningu.)
- Á uppdrætti eða kynningarbréfi komi fram yfirlýsing sveitarstjórnar um að hún taki að sér að bæta það tjón sem einstakir aðilar kunna að verða fyrir við breytinguna.

“Sveitarstjórn Staðarbæjar tekur að sér að bæta það tjón sem einstakir aðilar kunna sannanlega að verða fyrir við breytinguna.”

**Grenndarkynningartímabil stytt**

Skipulagsnefnd er heimilt að stytta tímabil grenndarkynningar ef þeir, sem fengu grenndarkynninguna senda, undirrita yfirlýsingu á tillöguuppdráttinn um að þeir geri ekki athugasemdir við breytinguna.

**Dæmi um kynningarbréf.**

Skipulagsstofnun  
Laugavegi 166  
150 Reykjavík

dags.....

**Erindi: Grenndarkynning vegna óverulegrar breytingar á deiliskipulagi (heiti deiliskipulags).**

Skipulagsnefnd ...(sveitarfélags) samþykkti ...(dags. fundar) 2006, breytingu á deiliskipulagi ...(heiti skipulagssvæðisins) og að hún skyldi kynnt ...(þeir sem taldir eru eiga hagsmuna að gæta) sbr. 2. mgr. 26. gr. og einnig 7. mgr. 43. gr. skipulags- og byggingarlaga.

Deiliskipulagssvæðið afmarkast af ...(götunöfn, svæði, eða annað). Í tillögunni felst .... (Ein málsgrein um viðfangsefni tillögunnar).

Hér með er þeim sem taldir eru hagsmuna eiga að gæta, gefinn kostur á að gera athugasemdir við breytingartillöguna. Athugasemdum skal skilað til skipulagsfulltrúa í síðasta lagi (...4 vikna frestur). Þeir sem ekki gera athugasemdir við tillöguna teljast henni samþykkir.

[Skv. 43. gr. skipulags- og byggingarlaga er skipulagsnefnd heimilt að stytta tímabil grenndarkynningar ef þeir sem hagsmuna eiga að gæta hafa lýst skriflega yfir með áritun á uppdrátt að þeir geri ekki athugasemdir við fyrirhugaða framkvæmd. ]

f.h. sveitarstjórnar

(nafn..)

Fylgigögn:  
Uppdráttur dags...



## **Afgreiðsla deiliskipulagsbreytingar að grenndarkynningu lokinni**

Þegar frestur til að skila inn athugasemdum er liðinn skal taka breytingartillöguna til umfjöllunar á ný í **skipulagsnefnd**.

### ***Engar athugasemdir berast***

**Skipulagsnefnd** getur þá samþykkt hana án frekari umfjöllunar og vísað til sveitarstjórnar. Í bókun nefndarinnar þarf að koma fram:

- Titill upprunalegs deiliskipulags og hvaða svæði innan þess er verið að breyta og upplýsingar um; fyrri afgreiðslur nefndarinnar og sveitarstjórnar, málsmeðferð og kynningartímabil
- Að ekki hafi borist athugasemdir eða að hagsmunaaðilar hafi samþykkt breytinguna með áritun á skipulagsgögn

**Sveitarstjórn** samþykkir síðan viðkomandi lið í fundargerð skipulagsnefndar, eða samþykkir tillögu að deiliskipulagsbreytingunni með sérstakri bókun og tilvísun í gögn eða fundargerð skipulagsnefndar. Skipulagsfulltrúi sendir frágengin skipulagsgögn til Skipulagsstofnunar til yfirferðar skv 3. mgr. 25. gr. skipulags- og byggingarlaga.

### **Dæmi um samþykkt á óverulegri breytingu á deiliskipulagi**

Sbr. 1. mgr. 26. gr. skipulags- og byggingarlaga og gr. 7.2.3. í skipulagsreglugerð.

“Skipulagsnefnd / sveitarstjórn samþykkir breytingu á deiliskipulagi Brekkuhverfis, frá 2004, vegna Norðurstígs 5, skipulagsuppdrátt og greinargerð dags. 30. ágúst 2005. Tillagan var grenndarkynnt skv. 2. mgr. 26. gr. skipulags- og byggingarlaga frá 8 sept. til 6 okt. 2005 og bárust engar athugasemdir. Málsmeðferð verði í samræmi við 3. og 4. mgr. 25. gr. skipulags- og byggingarlaga.“

### ***Athugasemdir berast***

Athugasemdir sem berast, á að skrá og varðveita með gögnum tillögunnar. Skipulagsnefnd tekur tillöguna, ásamt athugasemdum til umfjöllunar og annaðhvort bókar eigin svör við þeim eða samþykkir umsögn unna af skipulagsfulltrúa eða öðrum sem fenginn hefur verið til þess. Í því tilfelli þarf að vísa til dagsetningar viðkomandi umsagnar og skýrt þarf að koma fram hvort hún sé samþykkt með eða án breytinga. Umsögn skal fela í sér svör og rökstuðning á afgreiðslu deiliskipulagsins. Í bókun / umsögn þarf að koma fram:

- Titill upprunalegs deiliskipulags og hvaða svæði innan þess er verið að breyta og upplýsingar um málsmeðferð og kynningartímabil
- Samantekt yfir athugasemdabréf, nöfn bréfitara og dags. bréfanna.
- Svör við athugasemdum og samantekt á niðurstöðu, s.s. hvort og hvaða breytingar eru gerðar á tillögunni.



## Dæmi um umsögn sem svar við athugasemdum

### Breyting á deiliskipulagi 2. áfanga Brekkuverfis. Umsögn við athugasemdum.

Bæjarstjórn Staðarbæjar samþykkti að grenndarkynna tillögu að breyttu deiliskipulagi fyrir 2. áfanga Brekkuverfi í Staðarbæ 6. janúar 2006. Tillagan, sem sett var fram á uppdrætti dags. 4. maí 2006 var kynnt skv.2. mgr. 26. gr. skipulags- og byggingarlaga, frá 12. maí til 9. júní. Athugasemdir bárust frá 1. aðila:

#### 1. Bréf Guðmundar Jónssonar, Suðurstíg 7, dags. 4. okt. 2005.

Gerð er athugasemd við að byggingarreitur stækkar um 2 metra til suðurs, óskað eftir því að stækkunin verði aðeins 1,5m, vegna útsýnis.

**Svar:** Fallist er á sjónarmið nágretta um að stækkun á byggingarreit til suðurs verði aðeins 1,5m.

#### Niðurstaða umsagnar:

Skipulagsnefnd leggur til við sveitarstjórn að deiliskipulagsbreytingin verði samþykkt með þeirri breytingu sem fram kemur í ofnagreiðri umsögn.

F.h. Skipulagsnefndar Staðarbæjar  
Skipulagsfulltrúi.

**Sveitarstjórn** samþykkir síðan annaðhvort viðkomandi lið í fundargerð skipulagsnefndar, eða samþykkir deiliskipulagið með sérstakri bókun og tilvísun í gögn eða fundargerð skipulagsnefndar. Í þeirri afgreiðslu þarf að bóka ef atriðum í samþykktari umsögn skipulagsnefndar er breytt. Umsögnin skal síðan send þeim er gerðu athugasemdir við deiliskipulagstillöguna. Skipulagsfulltrúi sendir frágengin deiliskipulagsgögn til Skipulagsstofnunnar til yfirferðar skv 3. mgr. 25. gr. skipulags- og byggingarlaga og auglýsir niðurstöðu sveitarstjórnar á áberandi hátt.

## Dæmi um samþykkt á óverulegri breytingu deiliskipulagi sem gerð hefur verið athugasemd við

Skv. 1. mgr. 25. gr. skipulags- og byggingarlaga og 2. mgr. gr. 6.2.3 í skipulagsreglugerð.

“Skipulagsnefnd / sveitarstjórn samþykkir breytingu á deiliskipulagi Brekkuverfis, frá 2004, vegna Norðurstígs 5, skipulagsuppdrátt og greinargerð dags. 30. ágúst 2005, ásamt umsögn skipulagsfulltrúa um framkomnar athugasemdir, dags. 25. okt. 2005. Tillagan var grenndarkynnt skv. 2. mgr. 26. gr. skipulags- og byggingarlaga frá 8 sept. til 6 okt. 2005 og barst athugasemd frá einum aðila. Málsmeðferð verði í samræmi við 3. og 4. mgr. 25. gr. skipulags- og byggingarlaga.“

## Tillögu breytt eftir grenndarkynningu

Ákveði skipulagsnefnd eða sveitarstjórn að breyta tillögu að kynningu lokinni getur þurft að kynna hana á ný fyrir hagsmunaaðilum

## Auglýsing um niðurstöðu sveitarstjórnar

Almennt er ekki þörf á að auglýsa niðurstöðu sveitarstjórnar um óverulega breytingu á deiliskipulagi. Hinsvegar getur breyting á t.d. skilmálum einnar lóðar haft fordæmisgildi og þá má nota þennan vettvang til að upplýsa aðra innan deiliskipulagssvæðisins um hana. Í auglýsingu þarf að koma fram:

- Titill fyrirleggandi deiliskipulags
- Helstu efnisatriði deiliskipulagsbreytingarinnar
- Hvenær sveitarstjórn samþykkti deiliskipulagsbreytinguna og hvort það var gert með eða án breytinga



- Hvar megi nálgast gögn, athugasemdir og umsögn sveitarstjórnar
- Upplýsingar um kærueimild og kærufrest

### **Dæmi um auglýsingu á samþykkt sveitarstjórnar á óverulegri deiliskipulagsbreytingu**

Sbr. 1. mgr. 25. gr. skipulags- og byggingarlaga og 2.mgr. gr. 6.3.3. í skipulagsreglugerð.

#### **Breyting hefur verið samþykkt á deiliskipulagi Brekkuhverfis. Norðurstíg 5, Staðarbæ.**

Sveitarstjórn Staðarbæjar samþykkti 28. okt. 2005 breytingu á deiliskipulagi áfanga Brekkuhverfis, þar sem heimiluð var hækkun hámarkshæðar um 30cm og stækkun byggingarreits á lóðinni Norðurtígur 5, um 2metra til suðurs. Tillagan var grenndarkynnt skv. 2. mgr. 26. gr. skipulags- og byggingarlaga og bárust engar athugasemdir. Frekari upplýsingar gefur skipulagsfulltrúi Staðarbæjar. Hverjum þeim sem telur rétti sínum hallað með samþykkt þessari er heimilt að skjóta máli sínu til úrskurðarnefndar með kæru sbr. 8. gr. skipulags- og byggingarlaga. Kærufrestur er einn mánuður frá birtingu auglýsingar um samþykkt deiliskipulagsins, sjá B-deild Stjórnartíðinda þann 30. júlí n.k.

**Skipulagsfulltrúi / bæjarstjóri Staðarbæjar**

## **Afgreiðsla Skipulagsstofnunar**

Þegar liggja fyrir endanleg skipulagsgögn, sem eru í samræmi við samþykkt sveitarstjórnar, skulu þau send Skipulagsstofnun til afgreiðslu.

### ***Senda skal eftirfarandi gögn til Skipulagsstofnunar:***

- Samþykktur og undirritaður deiliskipulagsuppdráttur, greinargerð, skýringargögn og önnur fylgigögn
- Erindi þar sem óskað er yfirferðar stofnunarinnar ásamt upplýsingum um; málsmeðferð og dagsetningar á samþykktum sveitarstjórnar, auglýsingatíma, samráð og aðrar kynningar, hvort athugasemdir hafi borist og fylgigögn
- Afrit af grenndarkynningarbréfum
- Afrit af athugasemdabréfum
- Umsögn um athugasemdir

Telji **Skipulagsstofnun** ágalla á efni eða málsmeðferð deiliskipulagsins skal hún koma athugasemdum sínum á framfæri við sveitarstjórn innan tveggja vikna frá því að henni barst deiliskipulagið.



## Dæmi um erindi sveitarstjórnar til Skipulagsstofnunar

Sbr. 3. mgr. 25. gr. skipulags- og byggingarlaga og 2.mgr. gr. 6.3.3. í skipulagsreglugerð.

Skipulagsstofnun  
Laugavegur 166  
150 Reykjavík

xxxxx dags. ártal

### **Erindi: Breyting á deiliskipulagi (nafn fyrirbyggjandi deiliskipulags), vegna (t.d. götuheiti og nr. á því svæði sem breytingin nær til).**

Sveitarstjórn.....(heiti sveitarfélags) samþykkti óverulega breytingu á deiliskipulagi fyrir ... (heiti fyrirbyggjandi deiliskipulags).

Svæðið sem breytingum tekur afmarkast af ....(götunöfn, svæði, eða annað). Í breytingunni felst .... (Ein málsgrein um megininntak breytingarinnar). Breytingartillagan var kynnt frá...til.....(dagsetningar með 4 vikna millibili) skv. 2. mgr. 26. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73 / 1997.

Engar athugasemdir bárust.

EÐA

Athugasemdir bárust og voru þær teknar til umfjöllunar í skipulagsnefnd ... (dags. fundar) ásamt umsögn skipulagsfulltrúa dags..... Skipulagsnefnd samþykkti umsögnina og deiliskipulagsbreytinguna með þeim breytingum sem fram koma í umsögninni....(tilgreina helstu breytingar eða visa í hvar þær er að finna í gögnum).. Sveitarstjórn samþykkti fundargerð skipulagsnefndar (dags. fundar..)

Deiliskipulagsbreytingin er hér með send Skipulagsstofnun til yfirferðar í samræmi við 3. mgr. 25. gr. laga nr. 73/1997 m.s.br.

### **f.h. sveitarstjórnar**

(undirritun skipulagsfulltrúa eða sveitarstjóra)

Meðfylgjandi:

Deiliskipulagsuppdráttur dags. ... og greinargerð

Afrit af grenndarkynningarbréfum

Afrit af athugasemdabréfum

Afrit af umsögn

Önnur fylgigögn eftir atvikum

## Gildistaka deiliskipulagsbreytingar

Þegar afgreiðsla Skipulagsstofnunar liggur fyrir, birtir **sveitarstjórn** auglýsingu um samþykkt sveitarstjórnar á deiliskipulagsbreytingunni í B-deild Stjórnartíðinda, sem við það öðlast gildi og fyrst þá má veita byggingar- og framkvæmdaleyfi á grundvelli hennar.



## Dæmi um auglýsingu sveitarstjórnar í B-deild Stjórnartíðinda

Sbr. 1. mgr. 25. gr. skipulags- og byggingarlaga og gr. 6.4 í skipulagsreglugerð.

### Auglýsing um breytingu á deiliskipulagi Brekkuhverfis. Staðarbæ

Sveitarstjórn Staðarbæjar samþykkti þann 28. okt. 2005 breytingu á deiliskipulagi Brekkuhverfis vegna Norðurstígs 5. Deiliskipulagsbreytingin felur í sér stækkun á byggingarreit og hækkun þakkóta. Deiliskipulagið hefur hlotið meðferð samkvæmt 2. mgr. 26. gr. skipulags- og byggingarlaga. Deiliskipulagið öðlast þegar gildi.

**Skipulagsfulltrúi / bærarstjóri Staðarbæjar**

## Kæruheimild / - frestur

Frestur til að kæra ákvörðun um breytt deiliskipulag til úrskurðarnefndar skipulags- og byggingarmála er einn mánuður frá birtingu auglýsingar um samþykkt deiliskipulagsins í B-deild Stjórnartíðinda.



## Heildarendurskoðun deiliskipulags

**Málsmeðferð og efnistöð** eru þau sömu og fyrir nýtt deiliskipulag og skal það auglýst skv. 25. gr. skipulags- og byggingarlaga. Endurskoðun á við í eftirfarandi tilfellum :

- Þegar sótt er um byggingarleyfi á svæði þar sem framkvæmt hefur verið í verulegu ósamræmi við deiliskipulag sem samþykkt var fyrir 1. janúar 1998, enda séu um verulega framkvæmd að ræða
- Stefna sveitarstjórnar um notkun svæðisins er breytt í aðalskipulagi, s.s. iðnaðarhverfi er breytt í íbúðarhverfi
- Stefnu sveitarstjórnar um byggðarmynstur í byggðu hverfi er breytt verulega t.d. með þéttingu byggðar

**Æskilegt** er að endurskoðað deiliskipulag fái nýtt heiti. Gæta þarf þess að í greinargerð og auglýsingum komi fram hvaða deiliskipulag er verið að endurskoða og það falli úr gildi við gildistöku þess nýja.

### Sjá umfjöllun um nýtt deiliskipulag.

#### Dæmi um auglýsingu á tillögu að heildarendurskoðun deiliskipulags

Skv. 1. mgr. 25. gr. skipulags- og byggingarlaga.

##### Tillaga að deiliskipulagi við Tangastíg og Suðurstíg. Staðarbæ

Sveitarstjórn Staðarbæjar auglýsir hér með skv. 25. gr. laga nr. 73 / 1997 m.s.br., tillögu að deiliskipulagi blandaðrar byggðar við Tangastíg og Suðurstíg, sem er endurskoðun deiliskipulags iðnaðarhverfis við Suðurstíg frá 1996 m.s.br. og deiliskipulags íbúðarreits við Tangastíg frá 1963. Deiliskipulagstillagan felur í sér að iðnaðarhúsnæði við Suðurstíg 1-10 og íbúðarhús við Tangastíg 12-18 víkja fyrir nýrri byggð fjölbýlishúsa á 2-4 hæðum með samtals 60 íbúðum. Jafnframt eru skilgreindar breyttar og nýjar byggingarheimildir á öðrum lóðum við þessar götur ásamt fyrirkomulag bílastæða o. fl.

Tillagan verður til sýnis á bæjarskrifstofunum Aðalgötu 3, frá 11. janúar til 8. febrúar 2006. Þeim sem eiga hagsmuna að gæta er gefinn kostur á að gera athugasemdir við tillöguna til miðvikudagsins 22. febrúar 2006. Skila skal skriflegum athugasemdum til skipulagsnefndar á bæjarskrifstofur Staðarbæjar. Þeir sem ekki gera athugasemdir við tillöguna teljast henni samþykkrir. Við gildistöku þessa deiliskipulags falla fyrirliggjandi deiliskipulög gildi.

**Skipulagsfulltrúi / bæjarstjóri Staðarbæjar**

#### Dæmi um auglýsingu sveitarstjórnar í B-deild Stjórnartíðinda

Sbr. 1. mgr. 25. gr. skipulags- og byggingarlaga og gr. 6.4 í skipulagsreglugerð.

##### Auglýsing um deiliskipulag við Tangastíg og Suðurstíg. Staðarbæ

Sveitarstjórn samþykkti 9. mars 2006, deiliskipulag fyrir Tangastíg og Suðurstíg. Deiliskipulagið felur í endurskoðun deiliskipulags iðnaðarhverfis við Suðurstíg frá 1996 m.s.br. og deiliskipulags íbúðarreits við Tangastíg frá 1963, sem falla hér með úr gildi. Deiliskipulagið hefur hlotið meðferð skv. 25. gr. skipulags- og byggingarlaga. Deiliskipulagið öðlast þegar gildi.

**Bæjarstjóri Staðarbæjar**



## Deiliskipulagi frestað

Fyrir kemur að fresta þurfi ákvörðunum fyrir hluta deiliskipulagssvæðis og er það eins og hver önnur landnotkunarákvörðun. Þegar það svæði er síðan deiliskipulagt skal fara með þá ákvörðun sem breytingu á deiliskipulagi. Ekki má heimila framkvæmdir á svæðum þar sem skipulagi er frestað.

## Deiliskipulag fellt úr gildi

Deiliskipulag er almennt ekki fellt úr gildi nema nýtt taki við að öllu leyti eða að hluta. Það getur þó átt við þegar hætt er við framkvæmdir á einhverju svæði, t.d. virkjanaframkvæmdir, efnistöku eða frístundabyggð. Niðurfelling skal auglýst skv. 1. mgr. 25. gr. skipuags- og byggingarlaga.