

LEIÐBEININGABLAÐ 1

UM LEYFI TIL FRAMKVÆMDA ÁN ÞESS AÐ FYRIR LIGGI AÐAL-, SVÆÐIS- EÐA DEILISKIPULAG

Samkvæmt skipulags- og byggingarlögum er landið allt skipulags skylt og skulu framkvæmdir vera í samræmi við skipulagsáætlanir. Þannig skulu byggingarleyfi vera í samræmi við aðal- og deiliskipulag. Framkvæmdaleyfi skulu vera í samræmi við aðalskipulag og eftir atvikum einnig deiliskipulag. Byggingar- og framkvæmdaleyfi skulu ennfremur vera í samræmi við svæðisskipulag þar sem það liggur fyrir.

Í bráðabirgðaákvæði í skipulags- og byggingarlögum er sveitarstjórnnum þó gert mögulegt að heimila einstakar framkvæmdir að fengnum meðmælum Skipulagsstofnunar án þess að fyrir liggja aðal-, svæðis- eða deiliskipulag. Sveitarstjórnir geta einnig á grundvelli þessa bráðabirgðaákvæðis auglýst deiliskipulagstillögur, að fengnum meðmælum Skipulagsstofnunar, þrátt fyrir að ekki liggja fyrir aðal- eða svæðisskipulag, en almenna reglan er sú að deiliskipulag skal vinna á grundvelli aðalskipulags.

SKIPULAGS- OG BYGGINGARLÖG, 3. tl. ákvæða til bráðabirgða

„Sveitarstjórn getur án þess að fyrir liggja staðfest aðal- eða svæðisskipulag eða samþykkt deiliskipulag og að fengnum meðmælum Skipulagsstofnunar leyft einstakar framkvæmdir sem um kann að verða sótt og er unnt að binda slíkt leyfi tilteknum skilyrðum. Sveitarstjórn getur einnig án þess að fyrir liggja staðfest aðal- eða svæðisskipulag auglýst tillögu að deiliskipulagi að fengnum meðmælum Skipulagsstofnunar. Heimilt er að vísa niðurstöðu Skipulagsstofnunar varðandi slíkt erindi til úrskurðarnefndar, sbr. 8. gr.“

TILVIK

Ofangreint lagaákvæði getur átt við:

- Einstakar framkvæmdir** á svæði þar sem engin skipulagsáætlun er fyrir hendi eða þar sem aðal- eða svæðisskipulag liggur fyrir, en ekki deiliskipulag. Dæmi:
 - ◆ Einstakar byggingarframkvæmdir á bújörðum tengdar búrekstri.
 - ◆ Byggingar stakra frístundahúsa í dreifbýli.
 - ◆ Lagning vega eða veitna.
- Gerð deiliskipulags** á svæði þar sem ekki er fyrir hendi aðal- eða svæðisskipulag. Sama gildir um gerð deiliskipulags á svæði þar sem svæðisskipulag er fyrir hendi ef ekki er tekin afstaða til viðkomandi málaflokks í svæðisskipulaginu. Dæmi:
 - ◆ Deiliskipulagning bújarða eða svæða fyrir frístundabyggð á óskipulögðu landi.
 - ◆ Deiliskipulagning svæða fyrir frístundabyggð þar sem fyrir liggur svæðisskipulag sem ekki tekur afstöðu til frístundabyggðar.

Ath. að ekki þarf að leita meðmæla Skipulagsstofnunar með veitingu

- ◆ Framkvæmdaleyfa¹ á grundvelli aðal- og svæðisskipulags ef fullnægjandi grein er gerð fyrir framkvæmdinni í aðal- og/eða svæðisskipulagi, s.s. staðsetningu og stærð;
- ◆ Byggingarleyfa² í þegar byggðum hverfum þar sem fyrir liggur aðal- og/eða svæðisskipulag. Í slíkum tilfellum getur sveitarstjórn grenndarkynnt byggingarleyfisumsókn³ ef um er ræða framkvæmd í samræmi við byggðamynstur hverfisins. Að öðrum kosti krefst byggingarleyfisumsóknin deiliskipulagsgerðar.

Pegar óskað er eftir afgreiðslu Skipulagsstofnunar samkvæmt 3. t.l. bráðabirgðaákvæða skipulags- og byggingarlaga þarf í erindi að koma fram **hvenær** sveitarstjórn samþykkti að leita eftir meðmælum Skipulagsstofnunar.

Gögn sem fylgja þurfa erindi vegna **deiliskipulagstillögu** eru:

- ◆ Tillaga að deiliskipulagi (á uppdrætti og í greinargerð, ásamt yfirlitsuppdrætti) í samræmi við kröfur skipulags- og byggingarlaga og skipulagsreglugerðar³.

Gögn sem fylgja þurfa erindi vegna **einstakra framkvæmda** eru::

- ◆ Greinargerð.
- ◆ Yfirlitsuppdráttur.
- ◆ Afstöðuuppdráttur.

Við umfjöllun um minniháttar framkvæmdir, s.s. viðbyggingar við eldri byggingar og breytingar á notkun eldri bygginga, nægja þau gögn sem krafist er vegna byggingarleyfis.

Greinargerð með einstökum framkvæmdum:

Í greinargerð skal lýsa staðháttum, núverandi landnotkun og öðrum forsendum t.d. ef viðkomandi svæði er á náttúruminjaskrá, þekktar fornleifar eru á svæðinu eða hættumat liggur fyrir. Gera skal grein fyrir fyrirhuguðum framkvæmdum og skilmálum eftir því sem við á, s.s. varðandi hámarkshæð, stærð og gerð bygginga eða annarra mannvirkja, frágang á lóðarmörkum, vegfláa og aðra landmótun. Gera þarf grein fyrir öflun neysluvatns og hugsanlegum kvöðum sem leggjast á land annarra, t.d. vegna aðkomu að lóð. Jafnframt þarf að gera grein fyrir því hvort fyrirhuguð framkvæmd sé háð lögum um mat á umhverfisáhrifum og hvort fyrir liggja niðurstaða Skipulagsstofnunar.

Yfirlitsuppdráttur:

Yfirlitsuppdráttur skal vera í mælikvarða 1:50.000 - 1:5.000 eftir aðstæðum. Hann skal sýna staðsetningu framkvæmdasvæðisins í víðara samhengi. Á yfirlitsuppdrætti þarf að koma fram, eftir því sem við á:

- ◆ Uppruni grunnkorts og áttir og hæðarlínur.
- ◆ Jarðamörk.
- ◆ Mannvirki (s.s. byggingar, rafínur og vegir) sem fyrir eru og mælikvarði leyfir að sýna ásamt notkun nærliggjandi svæða.
- ◆ Friðlýst svæði, svæði á náttúruminjaskrá, svæði sem njóta landslagsverndar og önnur svæði sem njóta verndar samkvæmt lögum um náttúruvernd eða sérlögum.
- ◆ Svæði undir náttúruvá, s.s. vegna hættu á snjóflóðum og skriðuföllum, þynningarsvæði stóriðju.
- ◆ Vatnsból og verndarsvæði þeirra.
- ◆ Afmörkun þess svæðis sem framkvæmdin nær til.
- ◆ Tenging lóðar/reits við þjóðveg. Ef tenging lóðar/reits við þjóðveg kemur ekki fram á yfirlitsuppdrætti þarf að gera grein fyrir henni með öðrum hætti.

Í þeim tilvikum þar sem aðal- eða svæðisskipulag er fyrir hendi kemur skipulagsuppdráttur þess í stað yfirlitsuppdráttar.

³ Sjá leiðbeiningablað nr. 9 um gerð og framsetningu deiliskipulags.

GÖGN frh.

Afstöðuuppráttur:

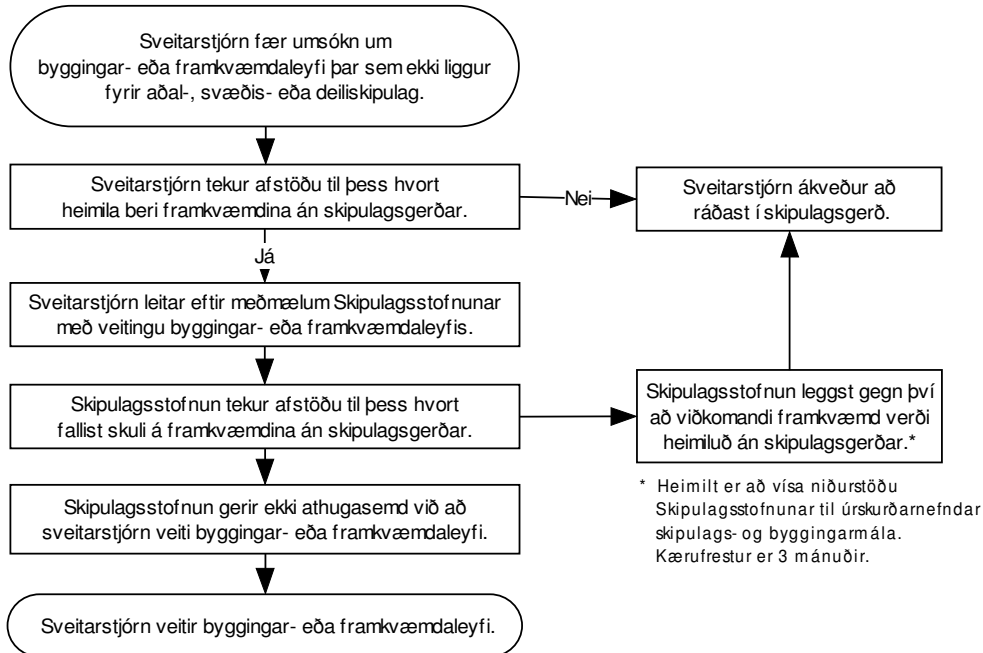
Afstöðuuppráttur skal almennt vera í mælikvarða 1:2.000 - 1:500 og ná a.m.k. 100 metra út fyrir mörk þeirrar framkvæmdar sem sótt er um. Á afstöðuupprætti þarf að koma fram, eftir því sem við á:

- ◆ Uppruni grunnkorts, áttir og áritun þess sem unnið hefur afstöðuupprátt.
- ◆ Hæðarlínur (almennt með 1 til 2 metra millibili) eða hæðarlega tilgreind á annan hátt.
- ◆ Jarðamörk og lóðamörk.
- ◆ Öll mannvirki (s.s. byggingar, raflínur og vegir) sem fyrir eru og notkun þeirra og nærliggjandi svæða.
- ◆ Friðlýst svæði, svæði á náttúruminjaskrá, svæði sem njóta landslagsverndar og önnur svæði sem njóta verndar samkvæmt lögum um náttúruvernd eða sérlögum.
- ◆ Svæði undir náttúruvá, s.s. vegna hættu á snjóflóðum eða skriðuföllum.
- ◆ Þekktar fornleifar.
- ◆ Vatnsból og hvar vatn fæst til slökkvistarfa.
- ◆ Málsettir byggingarreitir (einn reitur fyrir hvert mannvirki) og notkun fyrirhugaðra mannvirkja.
- ◆ Hnit lóðar og byggingarreita eða málsettar fjarlægðir þeirra í fast kennileiti.
- ◆ Aðkoma og bílastæði.
- ◆ Fráveita (staðsetning rotþróar).

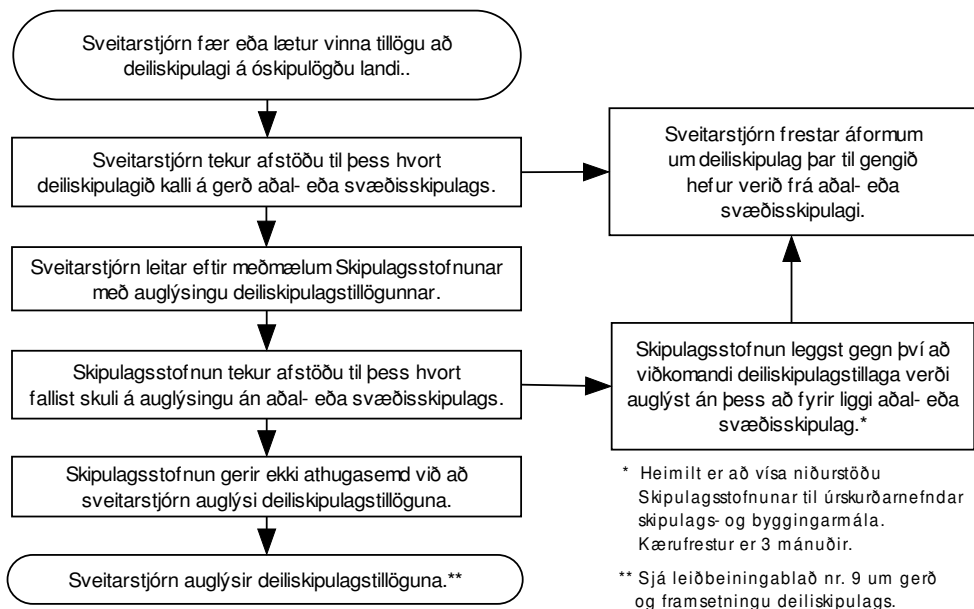
ATRÍÐI TIL ATHUGUNAR

- ◆ 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.
- ◆ Utan þéttbýlis skal þess gætt að ekki sé byggt nær sjó, ám og vötnum en 50 m og að tryggð verði leið fótgangandi manna meðfram þeim.
- ◆ Við staðsetningu á áburðargeymslum og gripahúsum, skal gæta þess að ekki sé hætta á mengun vatnsbóla eða grunnvatns.
- ◆ Óheimilt er að hafa loðdýrabú, alifuglabú og svínabú nær mannabústöðum, matvælafyrirtækjum eða vinnustöðum annarra en sjálfs búsin en sem nemur 500 metrum. Á sama hátt skal vera hæfileg fjarlægð milli mannabústaða og matvælafyrirtækja annars vegar og starfsemi sem valdið getur samsvarandi óþægindum eins og sú sem talin er upp í 1. ml. hins vegar s.s. annað búfjárhald og mengandi atvinnustarfsemi, sbr. 24. gr. reglugerðar nr. 941/2002. Þó er það heimilt í strjálbýli ef fyrir liggur samþykki hlutaðeigandi ábúenda og eigenda.
- ◆ Ef umsókn felur í sér stofnun nýs lögbýlis eða ef um er að ræða breytta notkun sem kallar á að land sé leyst úr landbúnaðarnotum þarf sveitarstjórn að leita samþykkis landbúnaðarráðherra samkvæmt jarðalögum nr. 81/2004.

1. Einstakar framkvæmdir



2. Deiliskipulagstillögur



SKIPULAGSSTOFNUN

Laugavegi 166 ♦ 150 Reykjavík
 sími 595 4100 ♦ bréfasími 595 4165
 netfang: skipulag@skipulag.is ♦ veffang: www.skipulag.is