

## LEIÐBEININGABLAÐ 8a

### GRENNDARKYNNING – ÓVERULEG BREYTING Á DEILISKIPULAGI

Samkvæmt skipulags- og byggingarlögum nr. 73/1997 m.s.br. er landið allt skipulagsskytt og skulu framkvæmdir vera í samræmi við staðfest aðalskipulag og samþykkt deiliskipulag. Breytingar á deiliskipulag skal kynna með formlegum hætti, verulegar breytingar eru auglýstar skv. 1. mgr. 26. gr. skipulags- og byggingarlaga m.s.br., en óverulegar breytingar má grenndarkynna skv. 2. mgr. 26. gr. Sjá einnig gr. 7.2.3 í skipulagsreglugerð nr. 400/1998 m.s.br. og leiðbeiningablað Skipulagsstofnunar nr. 3 um breytingar á deiliskipulagi.

(Grenndarkynningu er einnig beitt við kynningu byggingarleyfisumsókna í þegar byggðum hverfum, þar sem deiliskipulag liggur ekki fyrir, en málsmeðferð í þeim tilvikum er að nokkru leyti frábrugðin, sjá leiðbeiningablað nr. 6 og 8b).

### SKIPULAGS- OG BYGGINGARLÖG nr. 73/1997, m.s.br. 7. mgr. 43.gr. UM GRENNDARKYNNINGU

„Þegar sótt er um [byggingar-] leyfi í þegar byggðu hverfi og deiliskipulag liggur ekki fyrir eða **um er að ræða óverulega breytingu á deiliskipulagi**, sbr. 2. mgr. 26. gr., skal skipulagsnefnd fjalla um málið og láta fara fram grenndarkynningu áður en það hlýtur afgreiðslu byggingarnefndar.

*Grenndarkynning felst í því að nágrönnum, sem hagsmuna eiga að gæta, er kynnt málið og gefinn kostur á að tjá sig innan ákveðins frests sem skal vera a.m.k. fjórar vikur. Að þeim fresti liðnum og þegar niðurstaða skipulagsnefndar liggur fyrir skal byggingarnefnd taka málið til afgreiðslu. Þeim sem tjáðu sig um málið skal tilkynnt um niðurstöðu skipulagsnefndar og byggingarnefndar. Heimilt er skipulagsnefnd að stytta tímabil grenndarkynningar ef þeir sem hagsmuna eiga að gæta hafa lýst skriflega yfir því með áritun á uppdrátt að þeir geri ekki athugasemdir við fyrirhugaða framkvæmd eða breytingu á deiliskipulagi, áður en fjórar vikur eru liðnar.”*

## HVENÆR Á GRENN DARKYNNING VIÐ?

Breyting á deiliskipulagi er annaðhvort gerð að frumkvæði skipulagsnefndar eða ósk lóðarhafa eða landeiganda. Skipulagsnefnd tekur faglega afstöðu til breytingarinnar og metur síðan hvort breytingin sé veruleg eða óveruleg. Sé breytingin ekki í ósamræmi við þá byggð sem fyrir er t.d. hvað varðar notkun, nýtingarlutfall og yfirbragð og hafi hún ekki áhrif á aðra en nággranna, þá má grenndarkynna hana. Leiki vafi á hvort breyting teljist óveruleg skal hún auglýst.

Dæmi um hvenær grenndarkynning getur átt við:

- ◆ Byggingarmagni á afmörkuðu svæði breytt lítisháttar.
- ◆ Byggingarreit breytt.
- ◆ Lóðum er fækkað eða lóðamörkum breytt.
- ◆ Notkun húshluta breytt.
- ◆ Aðkomu er breytt.
- ◆ Fjölgun bílastæða.

Athuga þarf að þótt breyting á skilmálum einnar lóðar teljist óveruleg, getur verið um stefnumarkandi ákvörðun að ræða sem eðlilegt er að fleiri en næstu nággrannar séu upplýstir um. Því ætti annaðhvort að auglýsa slíka breytingu eða auglýsa niðurstöðu sveitarstjórnar þegar hún liggur fyrir, sbr. 3. mgr. 25. gr. skipulags- og byggingarlaga.

## HVERJUM BER AÐ KYNNA?

Skipulagsnefnd metur í hverju tilviki hverjir eigi hagsmuna að gæta og skuli því kynnt málið og gefinn kostur á að tjá sig skriflega.

Hagsmunaaðilar geta verið landeigendur, eigendur og leigjendur fasteigna á aðliggjandi svæði eða í sömu götu, sem verða mögulega fyrir áhrifum t.d. vegna útsýnis, innsýnar, aðgengis, aukinnar umferðar eða atvinnuhagsmuna. Þá getur þurft að hafa samráð við opinberar stofnanir s.s. Umhverfisstofnun eða Fornleifavernd ríkisins.

Dæmi um hverjum ætti að kynna:

- ◆ Stækkun á byggingarreit skal kynna íbúum og eigendum aðliggjandi lóða.
- ◆ Fjölgun íbúða á einni lóð, breyting á bílskúr í hágreiðslustofu eða breyting á aðkomu að lóð getur þurft að kynna öllum í viðkomandi götu vegna áhrifa á umferð og bílastæði.
- ◆ Hækkun á þaki skal kynna næstu nággrönum og öðrum sem hækkunin getur haft áhrif á t.d. vegna útsýnis.

Þegar ekki erum aðra hagsmunaaðila að ræða en sveitarfélagið sjálft og þann sem sækir um breytinguna getur skipulagsnefnd sleppt því að senda breytinguna í grenndarkynningu og sent hana beint til sveitarstjórnar til samþykktar. Rökstuðningur fyrir slíkri afgreiðslu þarf að koma fram í deiliskipulagsgögnunum.

## GÖGN

Skipulagsnefnd, með aðstoð skipulagsfulltrúa, sér um grenndarkynningu. Þótt lóðarhafi eða landeigandi óski eftir deiliskipulagsbreytingunni skal hann ekki kynna breytinguna sjálfur fyrir hagsmunaaðilum, né leita eftir samþykki þeirra. Skipulagsnefnd sendir hagsmunaaðilum eftirfarandi gögn:\*

### 1. Kynningarbréf þar sem fram kemur:

- ◆ Hvaða deiliskipulagi er verið að breyta (upprunalegt heiti þess) og staðsetning svæðis sem breytingin tekur til, t.d. götuheiti og númer.
- ◆ Lýsing á breytingunni með vísan í kynningargögn og dagsetningu þeirra.
- ◆ Tilvísun í 2. mgr. 26. gr. skipulags- og byggingarlaga.
- ◆ Athugasemdafrestur, sem skal að lágmarki vera 4 vikur
- ◆ Hvert skuli skila athugasemdum.
- ◆ Hvar hægt er að fá nánari upplýsingar.
- ◆ Hvort skipulagsnefnd heimili að tímabil grenndarkynningar verði stytta, ef þeir sem fengu grenndarkynninguna senda, undirriti yfirlýsingu á tillöguuppdráttinn um að þeir geri ekki athugasemdir við breytinguna.

### 2. Tillaga að breytingu á deiliskipulagi

- ◆ **Uppdráttur** skal sýna 1) gildandi deiliskipulag á þeim reit sem breytingin nær til og 2) tillögu um breytt skipulag á reitnum. Báðir hlutar uppdráttar skulu vera í sama mælikvarða og gildandi deiliskipulag. Sjá meðfylgjandi dæmi.
- ◆ **Lýsing** á breytingu í máli og skýringamyndum og rökstuðningur eftir því sem við á. Í sumum tilfellum getur verið ástæða til að gera grein fyrir tillögunni í sérstakri greinargerð. Þá skal gæta þess að vísa til hennar á uppdrættinum. Ef einungis er um að ræða breytingu á skilmálum þá nægir að setja slíka breytingu fram í texta sem lýsir skilmálum fyrir og eftir breytingu.
- ◆ Gera þarf sérstaklega grein fyrir því ef um er að ræða breytingu á matsskyldri framkvæmd.
- ◆ Á uppdrætti komi fram **yfirlýsing sveitarstjórnar** um að hún taki að sér að bæta það tjón sem einstakir aðilar kunna að verða fyrir við breytinguna.
- ◆ Kröfur um gögn og framsetningu deiliskipulags að öðru leyti eru skilgreindar í skipulagsreglugerð.
- ◆ Einnig geta fylgt skýringargögn, s.s. götummyndir eða skuggavarpsteikningar.

\*Sjá enn fremur Leiðbeiningablað Skipulagsstofnunar nr. 3 um breytingar á deiliskipulagi.

## Dæmi um skipulagsupphrátt breytingartillögu

Breyting á deiliskipulagi [ <i>heiti gildandi deiliskipulags</i> ], varðandi [ <i>staðar-/götuheiti og nr.</i> ]		Heiti sveitarfélags
Staðsetning reits á staðfestu aðskipulagi og/eða yfirlitsmynd	Hluti gildandi deiliskipulags - upphráttur	Tillaga að breytingu - upphráttur
Gildandi skilmálar	Dags. samþykktar sveitastj. mkv. 1:?.000	mkv. :1:?.000
Lýsing á breytingu, rök og nýjir skilmálar. Samanburðartafla.	Skýringarmyndir og skýringartákn	Deiliskipulagsbreyting þessi sem <b>grenndarkynnt</b> hefur verið skv. 2. mgr. 26. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 m.s.br. frá ___ til ___ var samþykkt í sveitarstjórn þann ____ 2006.  Sveitarstjórn tekur að sér að bæta það tjón sem einstakir aðilar kunna að verða fyrir við breytinguna.  Samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar var auglýst í B- deild Stjórnartíðinda þann ____ 2006.
		Upplýsingar um grunnkort, skipulagráðgjafa dags. gagna og tilvísun í önnur gögn.

## AFGREIÐSLA AÐ GRENN DARKYNNINGU LOKINNI

### 1. Afgreiðsla skipulagsnefndar og sveitarstjórnar

Að liðnum þeim fresti sem gefinn var í kynningarbréfinu tekur skipulagsnefnd afstöðu til breytingarinnar og þeirra athugasemda sem hugsanlega hafa verið gerðar við hana. Sveitarstjórn staðfestir afgreiðslu skipulagsnefndar. Senda skal þeim sem gerðu athugasemdir svör skipulagsnefndar / sveitarstjórnar.

### 2. Afgreiðsla Skipulagsstofnunar

Eftir að sveitarstjórn hefur samþykkt deiliskipulagsbreytinguna (með eða án breytinga) er hún send til athugunar hjá Skipulagsstofnun. Telji Skipulagsstofnun ágalla á efni eða málsmeðferð kemur hún athugasemdum sínum á framfæri innan tveggja vikna frá því deiliskipulagsbreytingin barst stofnuninni.

Eftirtalin gögn þurfa að berast Skipulagsstofnun:

- ◆ Bréf þar sem lýst er málsmeðferð og því hvort athugasemdir hafi borist.
- ◆ Samþykkt og undirrituð gögn (uppdráttur /greinargerð) í einu eintaki sem varðveitt verða hjá Skipulagsstofnun.
- ◆ Afrit af athugasemdum og umsögnum sem bárust.
- ◆ Niðurstaða sveitarstjórnar og umsagnir hennar um athugasemdir.

### 3. Gildistaka

Að athugun Skipulagsstofnunar lokinni lætur sveitarstjórn birta auglýsingu um samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar í B - deild Stjórnartíðinda. Þá tekur breytingin gildi og veita má byggingar- eða framkvæmdaleyfi á grundvelli hennar.

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

sbr. 4. mgr. 25. gr. skipulags- og byggingarlaga og 2. mgr. gr. 6.4 í skipulagsreglugerð

#### Auglýsing um breytingu á deiliskipulagi Brekkuhverfis. Staðarbæ

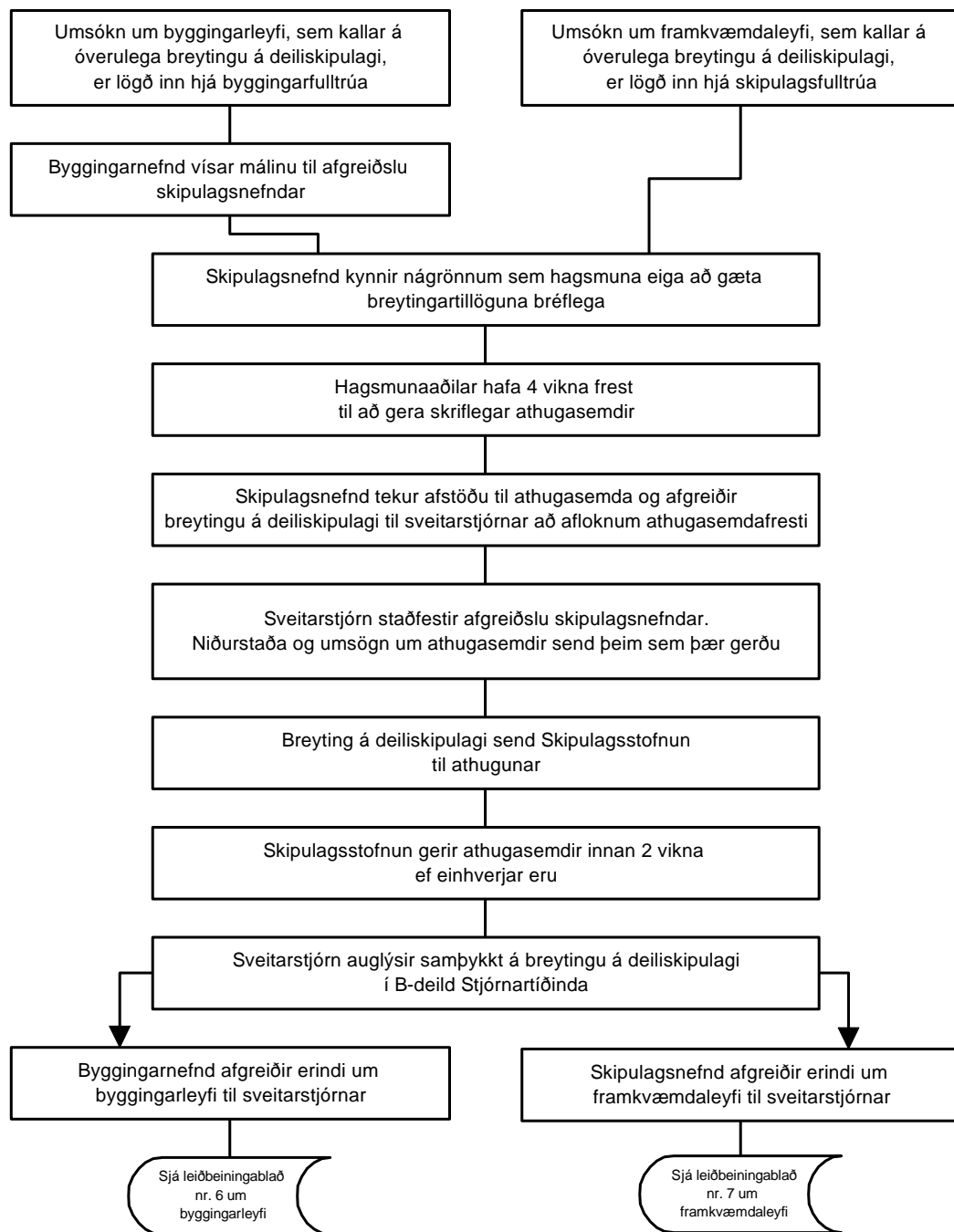
Sveitarstjórn Staðarbæjar samþykkti þann 28. okt. 2005 breytingu á deiliskipulagi Brekkuhverfis vegna Norðurstígs 5. Deiliskipulagsbreytingin felur í sér stækkun á byggingarreit og hækkun þakkóta. Deiliskipulagið hefur hlotið meðferð samkvæmt 2. mgr. 26. gr. skipulags- og byggingarlaga. Deiliskipulagið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

**Skipulagsfulltrúi / bæjarstjóri Staðarbæjar**

## KÆRUHEIMILD

Heimilt er að vísa ákvörðun sveitarstjórnar til Úrskurðarnefndar skipulags- og byggingarmála, og þarf kæra að berast innan mánaðar frá gildistöku deiliskipulagsins. Upplýsa ber hagsmunaaðila um það.

## FERLI grenndarkynningar vegna óverulegrar breytingar á deiliskipulagi



### SKIPULAGSSTOFNUN

Laugavegi 166 ♦ 150 Reykjavík

Sími 595 4100 ♦ Bréfasími 595 4165

Tölvupóstur skipulag@skipulag.is ♦ Heimasíða www.skipulag.is