

# Viðfangsefni og landnotkunarflokkar



Forsíðumynd Aðalskipulags Rangárbings ytra 2012-2022 – Norðurnámshraun, Tungnaá, og Kirkjufell



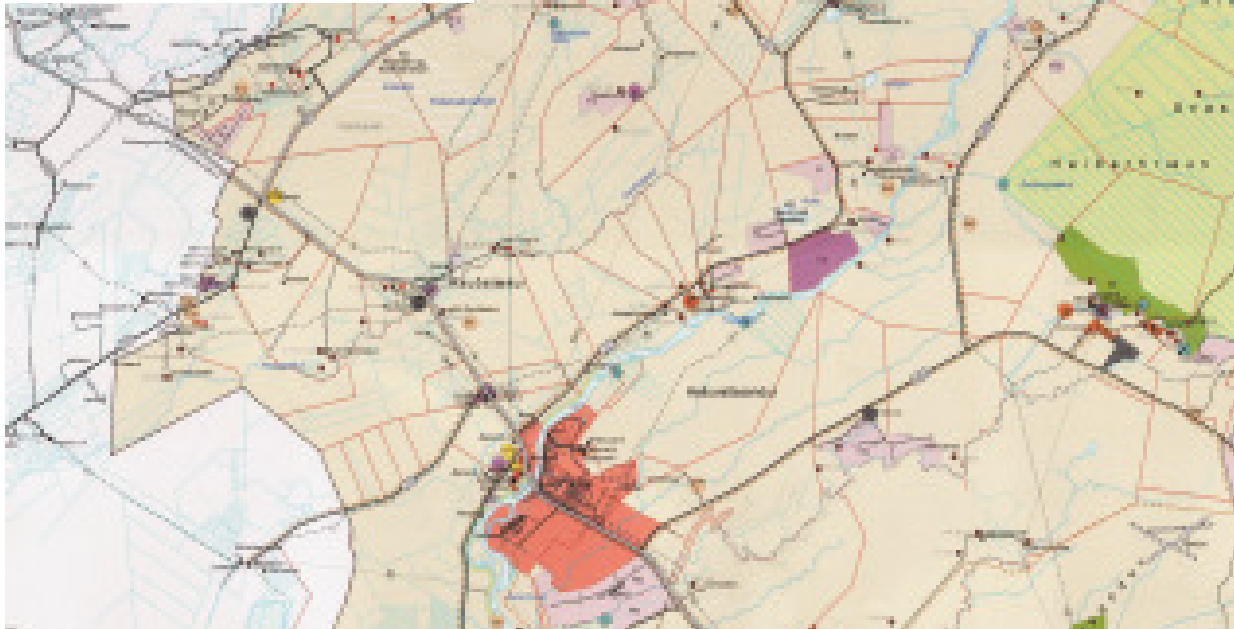
Mynd 38. Loftmynd af Hellu.

Samráðsfundur með sveitarfélögum  
haldinn á Hellu 26. – 27. apríl 2012

Hafdís Hafliðadóttir



## Efni kynningar



Mynd 10. Hekla og Valafell.

- Breytt framsetning í skipulagsreglugerð
- Landnotkunarflokkarnir
- Takmarkanir á landnotkun
- Viðfangsefnin
- Tengsl viðfangsefna við forsendur og stefnumótun



## Skipulagsreglugerð nr. 400/1998

1. Almenn ákvæði
2. Stjórn skipulagsmála
3. Skipulagsgerð
4. Landnotkunarflokkar, samgöngur, veitur og takmarkanir á landnotkun.
5. Framsetning skipulagsáætlana.
6. Kynning, auglýsing og afgreiðsla
7. Breytingar á skipulagsáætlunum.
8. Endurskoðun skipulagsáætlana
9. Framkvæmdaleyfi.
10. Málskotsréttur.
11. Þvingunarúrræði og viðurlög.
12. Gildistaka

## Drög að nýrri skipulagsreglugerð

1. Almenn ákvæði
2. Stjórn skipulagsmála
3. Svæðisskipulag
4. Aðalskipulag
  - 4.1 Markmið og efni
  - 4.2 Kynning og samráð
  - 4.3 Gerð aðalskipulags
    - 4.3.1 Viðfangsefni
  - 4.4 Umhverfismat
  - 4.5 Framsetning
  - 4.6 Kynning og auglýsing
  - 4.7 Afgreiðsla aðalskipulags
  - 4.8 Breytingar á aðalskipulagi
  - 4.9 Rammahluti aðalskipulags
5. Deiliskipulag
6. Landnotkunarflokkar
7. Stafrænt skipulag
8. Framsetning uppdráttar
9. Málskotsréttur
10. Þvingunarúrræði og viðurlög
11. Gildistaka

## Landnotkunarflokkarnir (22)

- a. *Íbúðarbyggð (ÍB).*
- b. *Miðsvæði (M).*
- c. *Samfélagsþjónusta (S).*
- d. *Athafnasvæði (AT).*
- e. *Iðnaðarsvæði (I).*
- f. *Efnistöku- og efnislosunarsvæði (E).*
- g. *Frístundabyggð (F).*
- h. *Afþreyingar- og ferðamannasvæði (AF).*
- i. *Íþróttasvæði (ÍÞ).*
- j. *Kirkjugarðar (K).*
- k. *Opin svæði (OP).*
- l. *Vegir, götur og stígar (VG).*
- m. *Flugvellir (FV).*
- n. *Hafnir (H).*
- o. *Veitur (G).*
- p. *Landbúnaðarsvæði (L).*
- q. *Skógræktar- og landgræðslusvæði (SL).*
- r. *Óbyggð svæði (ÓB).*
- s. *Sérstök not haf- og vatnssvæða (SN).*
- t. *Vatnsból (VB).*
- u. *Strandsvæði (ST).*
- v. *Varnar- og öryggissvæði (VÖ).*

## 6. kafli Landnotkunarflokkar

### a. Íbúðarbyggð (ÍB).

Svæði fyrir íbúðarhúsnæði og nærþjónustu sem því tengist, auk minniháttar atvinnustarfsemi sem samrýmist búsetu eftir því sem nánar er kveðið á um í stefnu skipulagsins.

### b. Miðsvæði (M).












Svæði fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi og stjórnáslu sem þjónar heilu landsvæði, þéttbýlisstað eða fleiri en einu bæjarhverfi, svo sem verslanir, skrifstofur, þjónustustofnanir, hótél, veitinga- og gistihús, menningarstofnanir og önnur hreinleg atvinnustarfsemi sem talin er samræmast yfirbragði og eðli starfsemi miðsvæðis. Verslun og þjónusta (VP).

Svæði þar sem gert er ráð fyrir verslun og þjónustu, þ.m.t. hótélum, gistiheimilum, gistiskálum, veitingahúsum og skemmtistöðum.

### p. Landbúnaður (L)

Svæði fyrir landbúnað og mannvirki sem tengjast búrekstrinum, með áherslu á búfénað, matvæla- og fóðurframleiðslu.

## Breytt tákn og skýringar

Landnotkun	Tákn	Nánari skilgreining
Íbúðarbyggð (ÍB)		136-86-167 (#8856A7)
Miðsvæði (M)		254-196-79 (#FEC44F)
Verslun og þjónusta (VP)		255-255-51 (#FFFF33)
Samfélagsþjónusta (S)		241-105-19 (#F16913)
Athafnasvæði (AT)		153-153-153 (#999999)
Iðnaðarsvæði (I)		82-82-82 (#525252)
Efnistöku- og efnislausunarsvæði (E)		215-48-31 (#D7301F)
Frístundabyggð (F)		202-178-214 (#CAB2D6)
Afþreyingar- og ferðamannasvæði (AF)		250-159-181 (#FA9FB5)
Íþróttasvæði (ÍÞ)		223-194-125 (#DFC27D)
Kirkjugarðar (K)		191-129-45 (#BF812D)

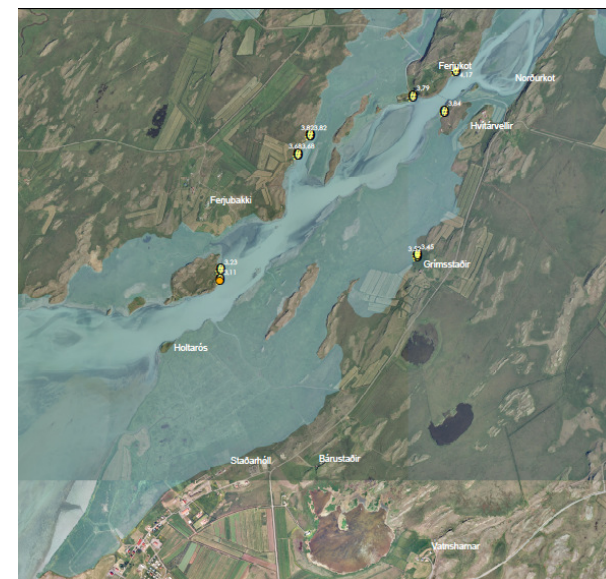
Skilgreining á landnotkunarflokkunum sett fram í einum kafla fyrir öll skipulagsstigin.

# Takmarkanir á landnotkun (8)

- a. Náttúruvá (NV).
- b. Varúðarsvæði (VA).
- c. Hindranaflatir flugvalla (HF).
- d. Friðlýst svæði (FS).
- e. Önnur náttúruvernd (ÖN).
- f. Minjavernd (MV).
- g. Vatnsvernd (VV).
- h. Hverfisvernd (HV).



Mynd 44. Öryggissvæði fyrir Helluflugvöll.











## Takmarkanir á landnotkun.

Tilgreina þarf í aðalskipulagi svæði þar sem sérstakar aðstæður kalla á takmarkanir á landnotkun, mannvirkjagerð eða umgengni.

Setja almenn skipulagsákvæði eða skilmála til að framfylgja stefnu um takmarkanir á landnotkun í hverjum flokki og sértæk ákvæði skilmála og ákvæði eftir þörfum fyrir hvert svæði sem takmarkanir gilda um.

Fleiri en ein takmörkun getur gilt á sama stað.

Takmörkun	Tákn	Nánari skilgreining
Náttúruvá (NV)		Heil rauð útlína, breidd 0,8 mm
Varúðarsvæði eða aðrar takmarkanir (VA)		Lóðrétt svört strik, breidd 0,15 mm, millibil 4,0 mm
Friðlýst svæði (FS)		Svört strik, breidd 0,15 mm, millibil 3,0 mm, halli 45° frá suðvestri til norðausturs.
Önnur náttúruvernd (ÖN)		Svört strik, breidd 0,15 mm, millibil 4,0 mm, halli 45° frá suðvestri til norðausturs.
Minjavernd (MV)		Svört strik, breidd 0,15 mm, millibil 4,0 mm, halli 45° frá norðvestri til suðausturs.
Vatnsvernd, fjarsvæði (VF)		Lárétt svört strik, breidd 0,15 mm, millibil 4,0 mm.

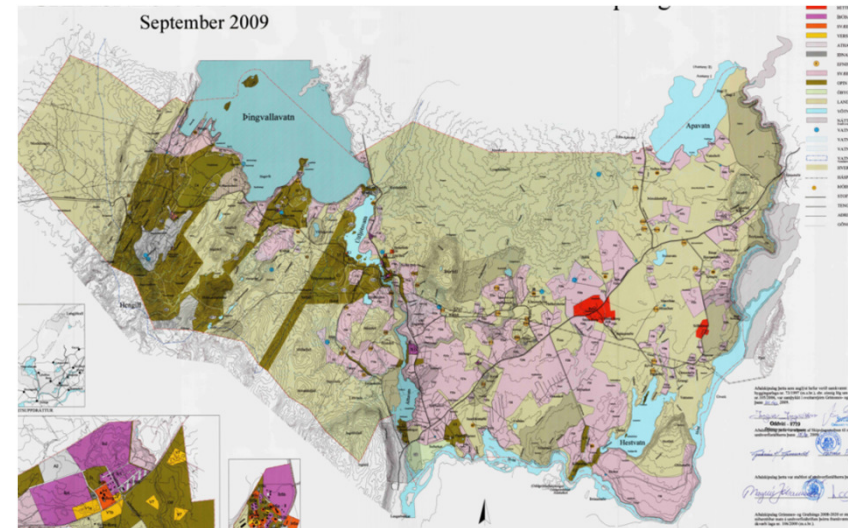
## Viðfangsefni og efnistöð aðalskipulags.

Meginviðfangsefni aðalskipulags er stefnumörkun sveitarstjórnar um landnotkun og byggðarþróun.

Í skipulagsgögnum þarf að gera grein fyrir og marka stefnu um neðangreind málefni og festa þau í sessi með ákvörðunum um landnotkun, eftir því sem við á:

- a. *Sjálfbær þróun*
- b. *Landsskipulagsstefna*
- c. *Þéttbýli*
- d. *Íbúar og íbúðir*
- e. *Verslun og önnur þjónusta*
- f. *Athafna- og iðnaðarstarfsemi*
- g. *Blöndun byggðar*
- h. *Landbúnaður*
- i. *Skógrækt, landgræðsla og endurheimt votlendi.*
- j. *Samgöngur, vegir og stígar*
- k. *Opin svæði, útivist og íþróttir*
- l. *Efnistaka, efnislosun og urðun úrgangs*
- m. *Stakar framkvæmdir*
- n. *Vernd náttúru, vatns og menningarminja.*
- o. *Varúðarsvæði og náttúruvá*
- p. *Verndar- og orkunýtingaráætlun*

Að auki getur sveitarstjórn sett fram stefnu í aðalskipulagi um önnur málefni sem varða þróun sveitarfélagsins.



Úrklippa úr aðalskipulagsupprætti Grímsnes- og Grafningshreppi 2008-2020



## **Viðfangsefni**

### *a. Sjálfbær þróun*

Hvernig stefna aðalskipulags styður við markmið skipulagslaga og sjónarmið um sjálfbæra þróun í sveitarfélaginu, sérstaklega hvað varðar búsetumynstur, samgöngur og auðlindanýtingu.

### *d. Íbúar og íbúðir*

Íbúáþróun og íbúasamsetning og megin áhrifaþættir á áætlaða íbúáþróun. Helstu einkenni íbúðarbyggða eftir því sem þörf þykir, svo sem yfirbragð byggðar og verndargildi. Stefna um hvar og hvernig áætlaðri þörf fyrir íbúðarhúsnæði verður mætt. Yfirbragð byggðar og aðrar skipulagsforsendur sem þörf er á fyrir gerð deiliskipulags.

### *g. Blöndun byggðar*

Blöndun íbúða við aðra landnotkun, t.d. þar sem blanda á íbúðum og verslunar-, menningar- og þjónustustarfsemi í þéttbýli. Helstu einkenni svæða og hvaða reglur eða skilyrði gilda um leyfilega starfsemi og landnotkun. Gæta skal sérstaklega að búsetuhagsmunum íbúa svo sem með því að blanda ekki íbúðum við starfsemi sem ætla má að valdi nágrönnum óþægindum, t.d. vegna lyktar, hávaða eða óþrifnaðar. Staðsetning nýrra íbúða eða starfsemi hamli ekki starfsemi sem fyrir er á svæðinu. Stefna um hvar eða við hvaða aðstæður heimilt er að blanda byggð, yfirbragð byggðar og aðrar skipulagsforsendur fyrir gerð deiliskipulags.

### *h. Landbúnaður*

Þróun landbúnaðar og megin áhrifaþættir. Helstu einkenni landbúnaðarsvæða, þ.e. búrekstrar sem þar er stundaður, þ.m.t. ferðaþjónusta og önnur atvinnustarfsemi sem tengist búrekstrinum. Helstu atriði sem varða mannvirkjagerð. Gera grein fyrir ræktuðu og ræktanlegu landi með hliðsjón af markmiðum jarðalaga, einkum landi sem hentar vel til akuryrkju. Stefna um hvar og hvernig þörfum landbúnaðarstarfsemi verður mætt. Stefna um hvaða atvinnustarfsemi önnur en hefðbundinn landbúnaður er heimil á bújörðum og viðmið um aðstæður eða umfang

## ***Fleiri viðfangsefni***

### *o. Varúðarsvæði og náttúruvá*

Náttúruvá og önnur hættu fyrir heilsu og öryggi almennings svo sem vegna mengandi atvinnustarfsemi. Helstu einkenni náttúrvár, þ.m.t. ofanflóð, flóð frá sjó, ám og vötnum, jarðskjálftar og eldvirkni. Eðli hættu eða mengunar sem starfsemi getur valdið, svo sem frá álverum, vindrafstöðvum og olfubirgðastöðvum. Taka skal fullt tillit til hættumats við alla skipulagsgerð, t.d. vegna ofanflóða. Takmarkanir og reglur sem gilda um landnotkun og mannvirkjagerð. Svæði eru í hættu vegna hækkandi sjávarstöðu.

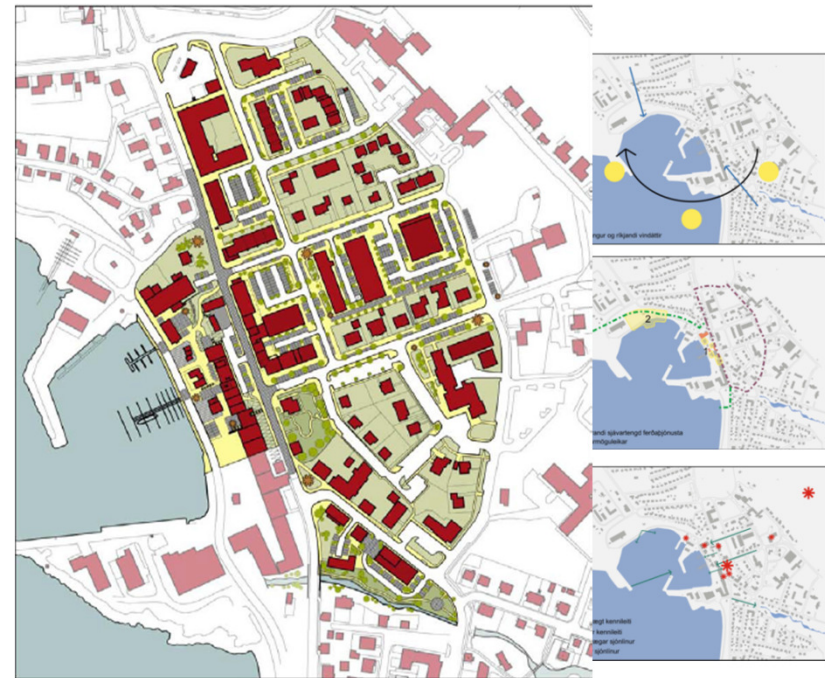
### *p. Verndar- og orkunýtingaráætlun*

Hvernig skipulagið hefur verið samræmt gildandi verndar- og orkunýtingaráætlun, sbr. lög um verndar- og orkunýtingaráætlun. Svæði sem sveitarstjórn hefur samþykkt að fresta ákvörðun um landnotkun samkvæmt verndar- og orkunýtingaráætlun. Hér er átt við svæði sem tilkynnt hafa verið til Skipulagsstofnunar innan árs frá samþykkt verndar- og orkunýtingaráætlunar. Um svæði þar sem ákvörðun er frestað fer eins og um svæði í biðflokki. Svæði í biðflokki og verndarflokki skal skilgreina sem varúðarsvæði þar til annað hefur verið ákveðið í verndar- og orkunýtingaráætlun. Setja skal stefnu um orkunýtingu á svæðum í orkunýtingarflokki og skilgreina sem iðnaðarsvæði.

Að auki getur sveitarstjórn sett fram stefnu í aðalskipulagi um önnur málefni sem varða þróun sveitarfélagsins.

## Viðfangsefni og efnistöð deiliskipulags

1. Byggðamynstur og byggingar
2. Lóðir
3. Almenningsrými
4. Upplýsinga- og auglýsingaskilti
5. Samgöngur
6. Hljóðvist
7. Breytingar á landi og landmótun
8. Starfsemi í íbúðarbyggð
9. Virkjanir
10. Starfsmannabúðir
11. Minniháttar mannvirki sem eru undanþegin byggingarleyfi
12. Frístundabyggð
13. Mannvirki og starfsemi á landbúnaðarsvæðum
14. Skipulag við vötn, ár og sjó
15. Veitur og fjarskipti
16. Gámasvæði og sorpgerði
17. Verndun svæða og einstakra mannvirkja
18. Náttúruvá
19. Framkvæmdir sem falla undir mat á umhverfisáhrifum
20. Framkvæmd, áfangaskipting og framkvæmdatími



Myndir úr skýrslu Alta um miðbæ Húsavíkur

# Viðfangsefni deiliskipulags

## ***a. Byggðamynstur og húsakönnun.***

Í deiliskipulagi fyrir nýja byggð skal ákveða byggðamynstur, og setja skilmála um nánari landnotkun eftir aðstæðum, umfang og hæð mannvirkja, samgöngukerfi, bílastæði, o.fl. Heimilt er að setja skilmála um efnis- og litaval, frágang, gróður og fleiri atriði eftir atvikum. Gera skal grein fyrir mannvirkjum sem fyrir eru á skipulagssvæðinu, notkun þeirra og nýtingu, tilgreina ef þau eiga að víkja, annars setja skilmála um viðhald eða breytingar á þeim ef við á. Í þegar byggðu hverfi skal lagt mat á varðveislugildi og svipmót byggðar og einstakra bygginga sem fyrir eru, með gerð húsakönnunar og setja markmið og skilmála um verndun og viðhald á grunni þeirrar könnunar.

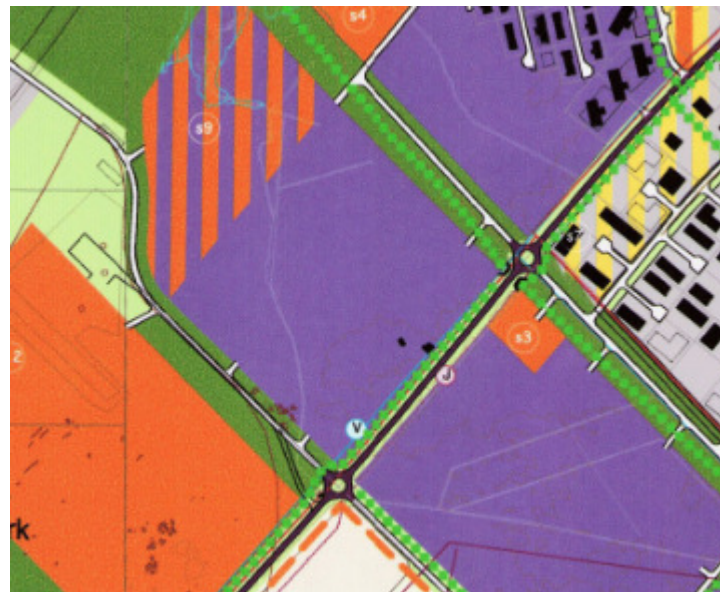
Ef fyrir liggja gild leyfi til framkvæmda innan svæðis þarf að taka afstöðu til þeirra og fella inn í skipulagsskilmála ef við á.

# Tilbúið dæmi úr eldri gerð aðalskipulags

Skipulagsreglugerð nr. 400/1998

## 4.2.1 skilgreining íbúðarsvæða

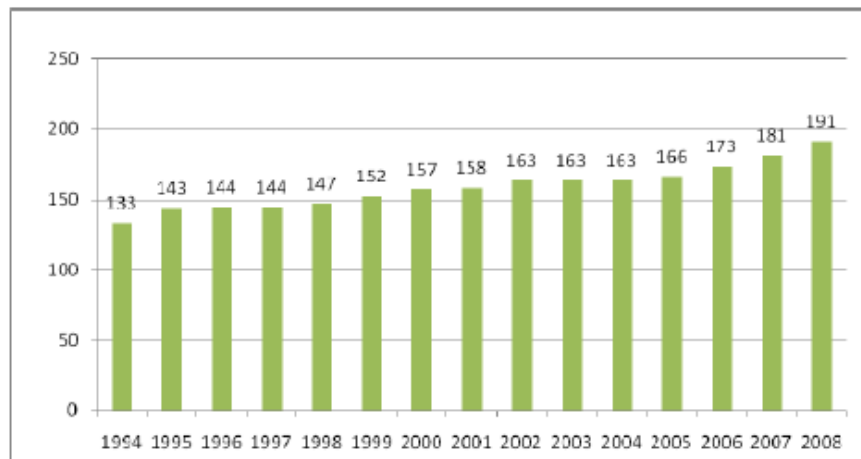
Á íbúðarsvæðum skal fyrst og fremst gera ráð fyrir íbúðarhúsnæði. Þar má þó einnig gera ráð fyrir starfsemi sem eðlilegt er að þar sé til þjónustu við íbúa viðkomandi hverfis, s.s. verslunum, hreinlegum iðnaði, handiðnaðarfyrirtækjum, þjónustustarfsemi og leiksvæðum, eða annarri starfsemi sem hvorki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



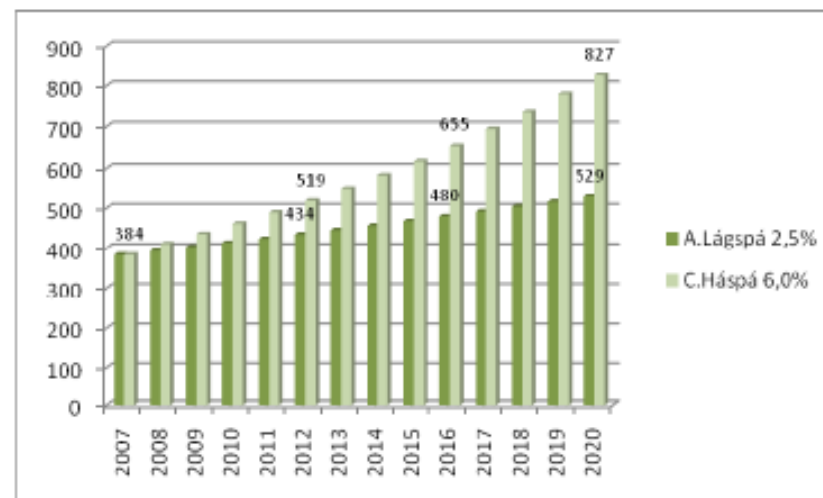


# Forsendur

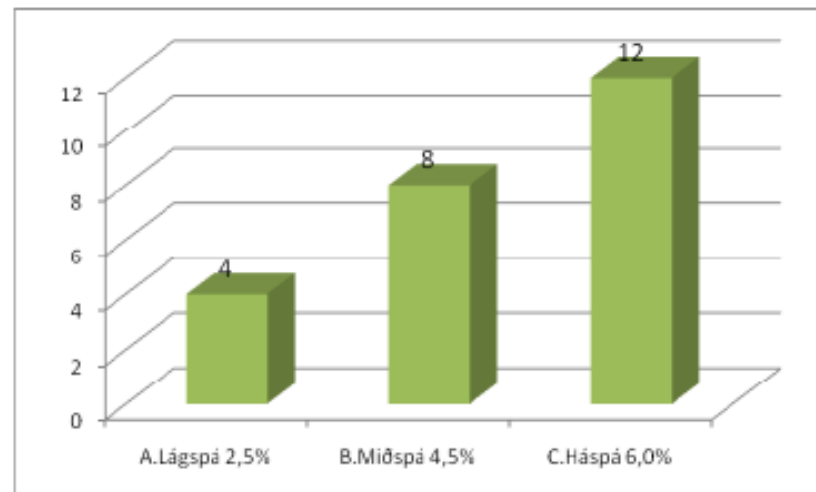
- Íbúapróun og íbúasamsetning og megin áhrifapættir á áætlaða íbúapróun.
- Stefna um hvar og hvernig áætlaðri þörf fyrir íbúðarhúsnæði verður mætt.



Mynd 8: Fjöldi íbúða í Grímsnesi og Grafningi 1994 til 2008 (1. október) (fmr.is/fokheldar eða meira)

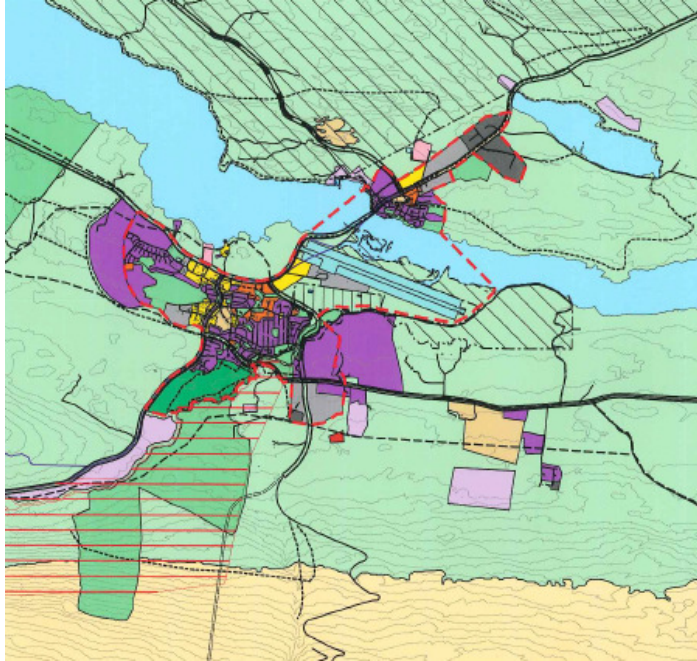


Mynd 2: Íbúapróun samkvæmt lágspá og háspá fyrir árin 2012, 2016 og 2020 (þann 1. janúar 2009 voru 442 íbúar í sveitarfélaginu; hagstofa.is)



Mynd 3: Árlæg fjölgun íbúða í Grímsnesi og Grafningi til 2020

# Íbúðir sem viðfangsefni



- Helstu einkenni íbúðarbyggða eftir því sem þörf þykir, svo sem yfirbragð byggðar og verndargildi.
- Stefna um hvar og hvernig áætlaðri þörf fyrir íbúðarhúsnæði verður mætt.
- Yfirbragð byggðar og aðrar skipulagsforsendur sem þörf er á fyrir gerð deiliskipulags, svo sem þéttleiki, húsagerð og íbúðafjöldi.
- Áfangaskipting deiliskipulagssvæða og áætluð tímasetning uppbyggingar
- Athugið að heimilt er að falla frá lýsingu fyrir deiliskipulag ef skipulagsforsendur eru skýrar í aðalskipulagi



# Íbúðarsvæði og sjálfbær þróun

Fyrirkomulag búsetu sé hagkvæm til lengri tíma litið og taki mið af efnahagslegum, félagslegum og umhverfislegum þáttum.

- Fyrirkomulag byggðar
- Samgöngur
- Veitukerfi
- Skólaþjónusta
- Þjónusta við aldraða
- Aðgengi að verslun og annarri þjónustu
- Útgjöld í nútíð og framtíð

## a. Sjálfbær þróun

Hvernig stefna aðalskipulags styður við markmið skipulagslaga og sjónarmið um sjálfbæra þróun í sveitarfélaginu, sérstaklega hvað varðar búsetumynstur, samgöngur og auðlindanýtingu.



Mynd 39. Íbúðarsvæði sem eru í innan við 1000 m. fjarlægð frá skólasvæði.



Mynd 24. Á Raudalæk er íbúðarbyggð í dreifbýli.

## d. Íbúar og íbúðir

Íbúapróun og íbúasamsetning og megin áhrifaþættir á áætlaða íbúapróun. Helstu einkenni íbúðarbyggða eftir því sem þörf þykir, svo sem yfirbragð byggðar og verndargildi. Stefna um hvar og hvernig áætlaðri þörf fyrir íbúðarhúsnæði verður mætt. Yfirbragð byggðar og aðrar skipulagsforsendur sem þörf er á fyrir gerð deiliskipulags.

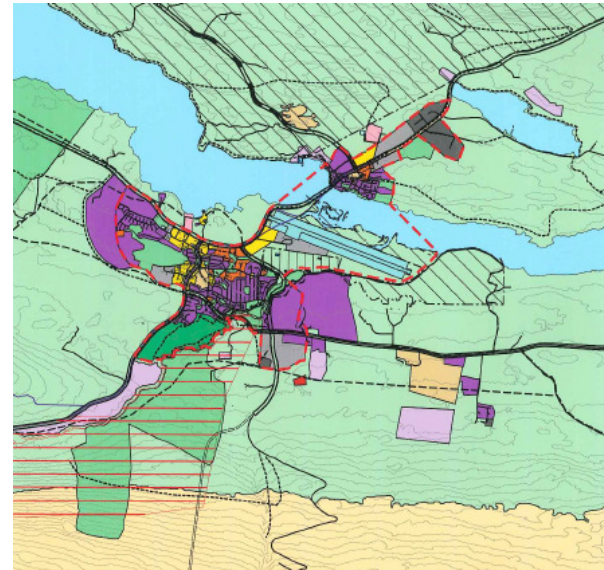


# Landbúnaður



## *h. Landbúnaður*

Þróun landbúnaðar og megin áhrifaþættir. Helstu einkenni landbúnaðarsvæða, þ.e. búrekstrar sem þar er stundaður, þ.m.t. ferðaþjónusta og önnur atvinnustarfsemi sem tengist búrekstrinum. Helstu atriði sem varða mannvirkjagerð. Gera grein fyrir ræktuðu og ræktanlegu landi með hliðsjón af markmiðum jarðalaga, einkum landi sem hentar vel til akuryrkju. Stefna um hvar og hvernig þörfum landbúnaðarstarfsemi verður mætt. Stefna um hvaða atvinnustarfsemi önnur en hefðbundinn landbúnaður er heimil á bújörðum og viðmið um aðstæður eða umfang



# Flokkar akuryrkjulands

Flokkar skv. tillögu vinnuhóps (Áslaugar Helgadóttur), raðað eftir verðmæti:

## Afbragðs akuryrkjuland:

- Framræstar mýrar og mólendi og >1250 daggráður (D°) á vaxtartíma.

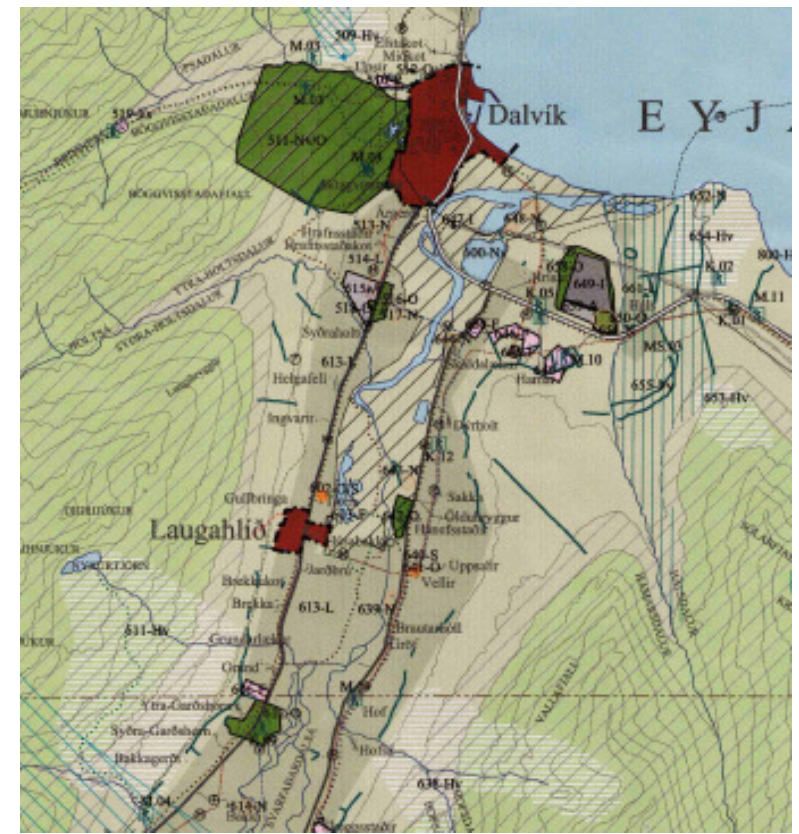
## Gott akuryrkjuland:

- Framræstar mýrar og mólendi og 1000-1250 daggráður (D°) á vaxtartíma;
- Melar og sandar og >1250 daggráður (D°) á vaxtartíma,

## Mögulegt akuryrkjuland:

- Melar og sandar og 1000-1250 daggráður (D°) á vaxtartíma.

■	Matnaðarsvæði
L1	Landbúnaðarsvæði L1
L2	Landbúnaðarsvæði L2
L	Landbúnaðarsvæði, búgarðabyggð
F	Fristundahvonn





# Skilaboðin eru:

Setjið fram skýrar og raunhæfar forsendur  
Fjalið um og markið stefnu um viðfangsefnin  
Festið stefnuna með landnotkunarákvörðunum í  
aðalskipulagi og skipulagsskilmálum í deiliskipulagi  
Sýnið staðfestu og haldið kúrs!



## Takk fyrir !