

LEIÐBEININGABLAÐ 3

BREYTINGAR Á DEILISKIPULAGI

Deiliskipulag skal að jafnaði ná til reits eða svæðis sem myndar heildstæða einingu. Með því er átt við svæði með sömu landnotkun, svæði markað af götum eða bæjartorfu.

Í deiliskipulagi eru útfærð nánar stefna og ákvæði aðalskipulags. Deiliskipulag er grundvöllur bygginga- og framkvæmdaleyfa og er m.a. kveðið á um lóðastærðir, byggingarreiti, byggingarmagn, húsagerð, umferðarkerfi, útivistarsvæði og fjölda bílastæða.

Hverfisskipulag nær að jafnaði til heils reits eða nokkurra götureita en þar eru settar fram almennar reglur um yfirbragð byggðar og verndargildi.

Breyttar forsendur eða framkvæmdaáform geta kallað á breytingu á deiliskipulagi. Í 43. gr. skipulagslaga er mælt fyrir um hvernig fara skuli með breytingar á deiliskipulagi.

Málsmeðferð er mismunandi eftir því hvort breyting telst veruleg eða óveruleg.

Ekki er skylt að taka saman lýsingu vegna breytinga á deiliskipulagi. Ekki eru gerðar óverulegar breytingar á hverfisskipulagi skv. 2. mgr. 43. gr.

BREYTING Á DEILISKIPULAGI skv. 43. gr. SKIPULAGSLAGA

„Nú telur sveitarstjórn að gera þurfi breytingar á samþykktu deiliskipulagi og skal þá fara um breytinguna eins og um nýtt deiliskipulag sé að ræða. Þó er ekki skylt að taka saman lýsingu, skv. 1. mgr. 40. gr., vegna breytinga á deiliskipulagi.

Nú telur sveitarstjórn að gera þurfi breytingar á samþykktu deiliskipulagi sem séu það óverulegar að ekki sé talin ástæða til meðferðar skv. 1. mgr. og skal þá fara fram grenndarkynning. Við mat á því hvort breyting á deiliskipulagi teljist óveruleg skal taka mið af því að hve miklu leyti tillagan víkur frá notkun, nýtingarhlutfalli, útliti og formi viðkomandi svæðis.

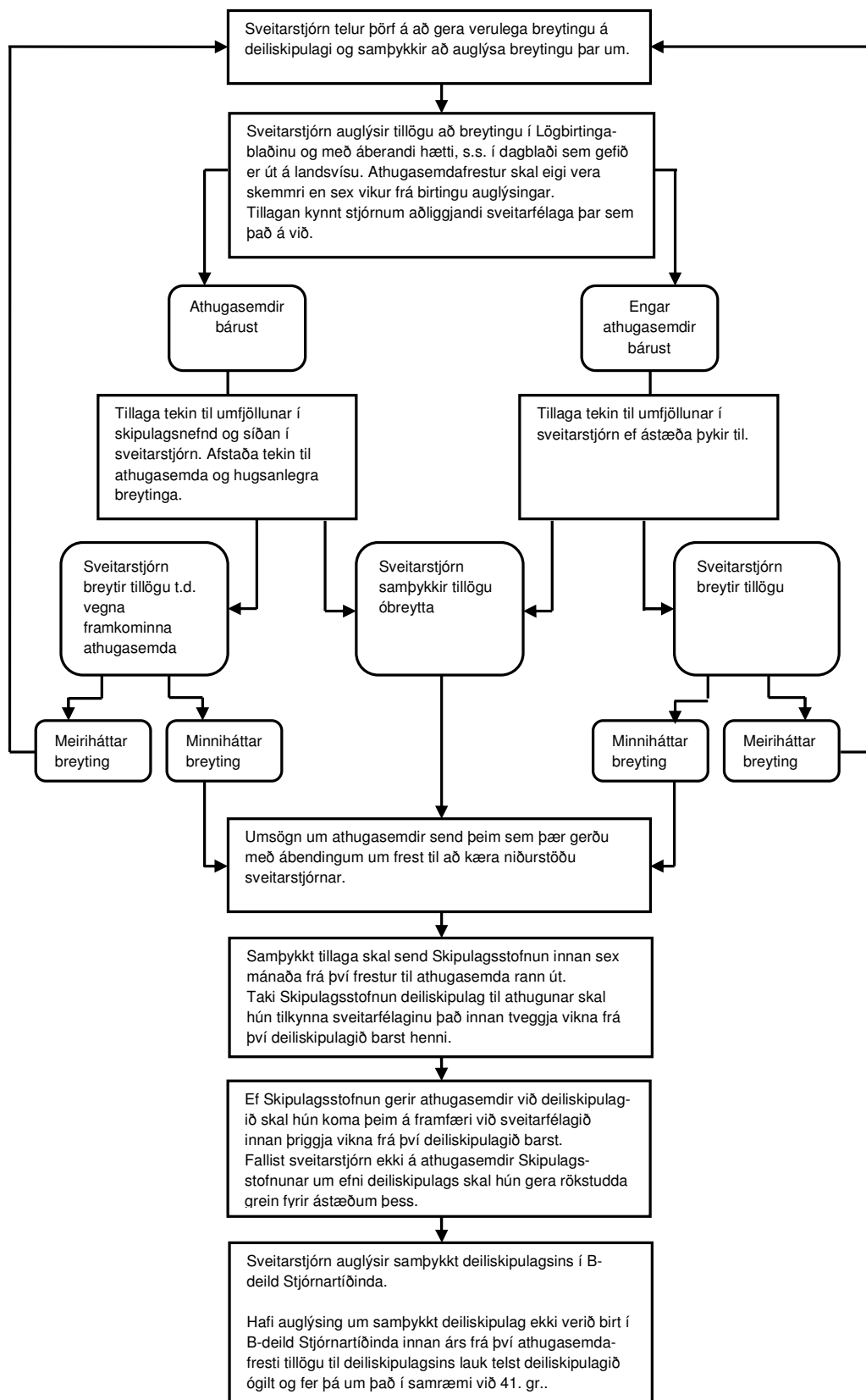
Við útgáfu framkvæmda- og byggingarleyfa getur sveitarstjórn heimilað að vikið sé frá ákvæði 2. mgr. þegar um svo óveruleg frávik er að ræða að hagsmunir nágretta skerðist í engu hvað varðar landnotkun, útsýni, skuggavarp eða innsýn“.

TILVIK

Í hverju tilviki fyrir sig metur skipulagsnefnd / sveitarstjórn hvort breyting telst veruleg eða óveruleg. Við mat á því hvort breyting á deiliskipulagi teljist óveruleg skal taka mið af því að hve miklu leyti tillagan víkur frá notkun, nýtingarhlutfalli, útliti og formi viðkomandi svæðis. Ef um grundvallarbreytingu er að ræða, t.d. varðandi landnotkun, byggðamynstur eða yfirbragð alls svæðisins er rétt að gera nýtt deiliskipulag og fella það eldra úr gildi.* Skýrt þarf að koma fram í gögnum og auglýsingu að eldra deiliskipulag falli úr gildi við gildistöku hins nýja deiliskipulags.

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

FERLI verulegrar breytingar á deiliskipulagi skv. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga



1. Breytingartillagan:

- ◆ Uppdráttur sem sýnir 1) gildandi deiliskipulag á því svæði sem breytingin nær til ásamt næsta nágrenni og 2) tillögu að breyttu skipulagi á svæðinu. Uppdrættirnir skulu vera í sama mælikvarða og gildandi deiliskipulag. Afmarka skal reitinn sem breytingarnar ná til með skýrum hætti. Sjá dæmi um uppsetningu á bls. 4.
- ◆ Heiti upprunalegs deiliskipulags sem verið er að breyta skal koma skýrt fram á öllum gögnum og tákni og skýringar skulu vera þau sömu.
- ◆ Gera þarf grein fyrir samræmi við gildandi aðalskipulag, bæði með útdrætti úr landnotkunaruppdrætti og stefnu í greinargerð þess.
- ◆ Gera skal grein fyrir breytingunni í máli og myndum, nýir skilmálar og rökstuðningur eftir því sem við á. Ef greinargerð er í sér hefti, eða breytingunni fylgja önnur gögn þarf að vísa skýrt á milli ganga.
- ◆ Meta skal eftir atvikum þau áhrif sem breytingin getur haft á umhverfi, náttúru-auðlindir og samfélag. Þegar breytingartillagan fjallar um landnotkun og framkvæmdir sem tilgreindar eru í 1. og 2. viðauka laga um mat á umhverfis-áhrifum þarf málsmeðferð að uppfylla kröfur laga um umhverfismat áætlananna nr. 105/2006.
- ◆ Ef breyting felur í sér matsskylda framkvæmd sem ekki liggur fyrir niðurstaða um skv. lögum um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000 skal setja fyrirvara um niðurstöður matsins á uppdrátt.
- ◆ Upplýsingar um kynningartíma og afgreiðslu sveitarstjórnar með tilvísun í 1. eða 2 mgr. 43. gr. skipulags- og byggingarlaga skal vera bæði á uppdrætti og í greinargerð, ásamt undirritun sveitarstjóra eða annars með umboð til þess.
- ◆ Kröfur um efni, gögn og framsetningu deiliskipulagsbreytinga eru að öðru leyti skilgreindar í skipulagsreglugerð. Sjá einnig leiðbeiningablað nr. 9 um gerð deiliskipulags.

2. Auglýsing tillögunnar:

Verulega breytingu skal auglýsa í Lögbirtingablaði og með áberandi hætti, t.d. í dagblaði sem er dreift á landsvísu. Kynning á heimasíðu sveitarfélagsins telst ekki fullnægjandi kynning ein og sér. Mælt er með að auk lögboðinnar kynningar vekji sveitarstjórn sérstaka athygli þeirra sem ætla má að breytingin varði, t.d. með dreifibréfi eða kynningarfundum. Í auglýsingu tillögunnar þarf að koma fram:

- ◆ Tilvísun í 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga.
- ◆ Staðsetning reits sem breytingin tekur til.
- ◆ Hvað felst í breytingunni.
- ◆ Hvar tillaga er til sýnis, hve lengi og hvert skila skuli athugasemdum.

3. Til afgreiðslu Skipulagsstofnunar að kynningartíma loknum:

- ◆ Afrit af auglýsingum um breytingartillöguna og samantekt um málsmeðferð.
- ◆ Samþykktir og undirritaðir uppdrættir, og greinargerð ef við á, í einu eintaki sem varðveitt verður hjá Skipulagsstofnun.
- ◆ Afrit af umsögnum viðeigandi stofnana s.s. Fornleifaverndar ríkisins, Umhverfisstofnunar, Vegagerðarinnar, heilbrigðiseftirlits, Siglingastofnunar og ISAVIA.
- ◆ Niðurstaða sveitarstjórnar, afrit af athugasemdum sem bárust og umsagnir um þær.

4. Í auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda komi fram:

- ◆ Tilvísun í viðeigandi greinar í skipulagslögum.
- ◆ Heiti og dagsetning deiliskipulags sem breytt er og lýsing á breytingu.
- ◆ Dagsetning á samþykkt sveitarstjórnar.

DÆMI vegna verulegrar breytingar

Skipulagsuppráttur breytingartillögu:

Breyting á deiliskipulagi [heiti gildandi deiliskipulags], varðandi [staðar-/götuheiti og nr.] Heiti sveitarfélags		
Staðsetning reits á staðfestu aðskipulagi og/eða yfirlitsmynd	Hluti gildandi deiliskipulags	Tillaga að breytingu
Gildandi skilmálar	Dags. samþykktar sveitastjórnar og gildistöku mkv. 1:?.000	mkv. :1:?.000
Greinargerð Stefna aðalskipulags hverju er breytt rök nýir skilmálar Samanburðartafla	Skýringarmyndir og skýringartákn	Deiliskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br. frá ___ til ___ var samþykkt í sveitarstjórn þann ____ 2012. Samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda
		Upplýsingar um grunnkort, skipulagráðgjafa dags. gagna og tilvísun í önnur gögn

DÆMI vegna óverulegrar breytingar

Skipulagsuppráttur breytingartillögu:

Breyting á deiliskipulagi [heiti gildandi deiliskipulags], varðandi [staðar-/götuheiti og nr.] Heiti sveitarfélags		
Staðsetning reits á staðfestu aðskipulagi og/eða yfirlitsmynd	Hluti gildandi deiliskipulags	Tillaga að breytingu
Gildandi skilmálar	Dags. samþykktar sveitastjórnar og gildistöku mkv. 1:?.000	mkv. :1:?.000
Greinargerð Stefna aðalskipulags hverju er breytt rök nýir skilmálar Samanburðartafla	Skýringarmyndir og skýringartákn	Deiliskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br. frá ___ til ___ var samþykkt í sveitarstjórn þann ____ 2012. Samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann ____ 2012.
		Upplýsingar um grunnkort, skipulagráðgjafa dags. gagna og tilvísun í önnur gögn

2. Auglýsing tillögu að verulegri breytingu í Lögbirtingablaði og í öðrum fjölmiðlum

sbr. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga og skipulagsreglugerð

Tillaga að breytingu á deiliskipulagi Brekkuhverfis í Staðarbæ

Bæjarstjórn Staðarbæjar auglýsir hér með tillögu að breytingu á deiliskipulagi Brekkuhverfis í Staðarbæ samkvæmt 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Breytingin nær til reits sem afmarkast af Hlíðargötu, Túngötu, Brekkugötu og Aðalgötu. Lóðamörkum er breytt og hluti bygginga verða þrjár hæðir í stað tveggja hæða.

Breytingartillagan verður til sýnis á bæjarskrifstofunum að Vesturgötu 25 frá og með miðvikudeginum 7. mars nk. til og með miðvikudeginum 18. apríl 2012.

Þeim sem telja sig eiga hagsmuna að gæta er gefinn kostur á að gera athugasemdir við breytingartillöguna. Fréstur til þess að skila inn athugasemdum rennur út miðvikudaginn 18. apríl 2012. Skila skal athugasemdum á bæjarskrifstofur Staðarbæjar, Vesturgötu 25.

Bæjarstjóri Staðarbæjar

3. Auglýsing sveitarstjórnar um niðurstöðu sína

sbr.3. mgr. 41. gr. skipulagslaga og skipulagsreglugerð

Breyting á deiliskipulagi Brekkuhverfis, Staðarbæ

Bæjarstjórn Staðarbæjar samþykkti þann 5. júní 2012 breytingu á deiliskipulagi Brekkuhverfis.

Breytingin nær til reits sem afmarkast af Hlíðargötu, Túngötu, Brekkugötu og Aðalgötu og felst í að lóðamörkum er breytt og hluti bygginga verða þrjár hæðir í stað tveggja hæða.

Breytingin var auglýst skv. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 frá 7. mars til 18. apríl 2012. Þrjár athugasemdir bárust og hafa umsagnir sveitarstjórnar um þær verið sendar þeim sem þær gerðu. Sveitarstjórn samþykkti að Túngata 4 verði tvær hæðir í stað þriggja og hefur deiliskipulagið verið sent Skipulagsstofnun til yfirferðar.

Þeir sem óska frekari upplýsinga geta snúið sér til skipulagsfulltrúa Staðarbæjar.

Bæjarstjóri Staðarbæjar

4. Auglýsing sveitarstjórnar í B-deild Stjórnartíðinda

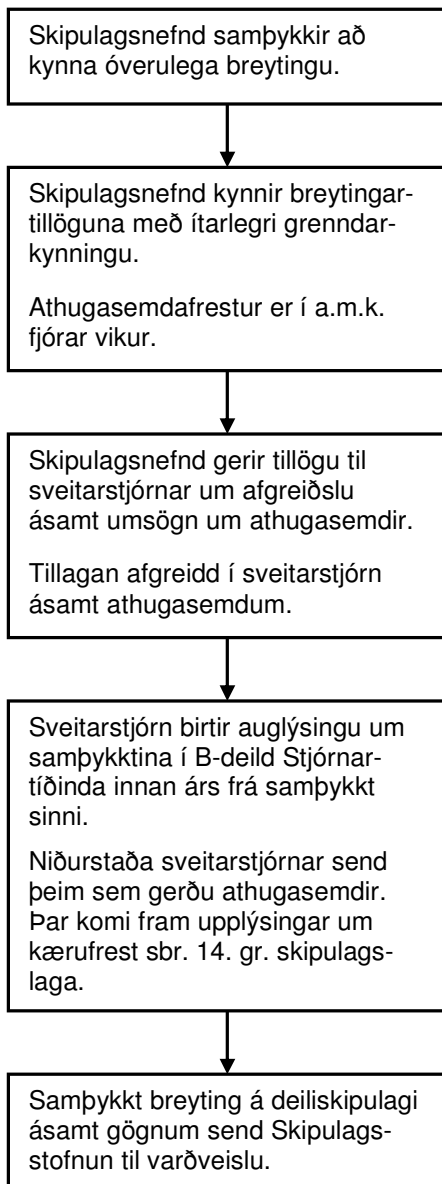
sbr. 2. mgr. 42. gr. skipulagslaga og skipulagsreglugerð

Auglýsing um breytingu á deiliskipulagi Brekkuhverfis, Staðarbæ

Bæjarstjórn Staðarbæjar samþykkti þann 5. júní 2012 breytingu á deiliskipulagi Brekkuhverfis í Staðarbæ. Breytingin nær til reits sem afmarkast af Hlíðargötu, Túngötu, Brekkugötu og Aðalgötu og felst í að lóðamörkum er breytt og hluti bygginga verða þrjár hæðir í stað tveggja hæða.

Deiliskipulagsbreytingin hefur hlotið þá meðferð sem skipulagslög nr. 123/2010 mæla fyrir um og öðlast hún þegar gildi.

Bæjarstjóri Staðarbæjar



1. Breytingartillagan:

Uppdráttur og rökstuðningur eins og vegna verulegrar breytingar, sjá lýsingu í 1. lið á bls. 3 og dæmi á bls. 4. Í undirritunartexta skal þó vísað í 2. mgr. 43. gr. í stað 1. mgr. 43. gr.

2. Breytingartillagan:

Óverulega breytingu skal grenndarkynna en í henni felst að nágrönnum, sem skipulagsnefnd telur að hagsmuna eigi að gæta, er kynnt tillagan bréfléga og þeim gefinn kostur á að tjá sig og gera skriflegar athugasemdir innan ákveðins frests. Í grenndarkynningu þarf að koma fram:

- ◆ Tilvísun í 2. mgr. 43. gr. skipulags- og byggingarlaga.
- ◆ Staðsetning reits sem breytingin tekur til.
- ◆ Hvað felst í breytingunni, sbr. 1. lið hér að framan.
- ◆ Hvar hægt er að fá nánari upplýsingar.
- ◆ Hver tímamörk til að gera athugasemdir eru (í a.m.k. 4 vikur) og hvert skila skuli athugasemdum.
- ◆ Skipulagsnefnd er heimilt að stytta tímabil grenndarkynningar ef þeir, sem fengu grenndarkynninguna senda, undirrita yfirlýsingu á tillöguuppráttinn um að þeir geri ekki athugasemdir við breytinguna.
- ◆ Skipulagsnefnd er heimilt að falla frá grenndarkynningu ef sýnt er fram á að breyting á deiliskipulagi eða leyfis skyld framkvæmd varði ekki hagsmuni annarra en sveitarfélagsins og/eða umsækjanda.

* Sjá ennfremur leiðbeiningablað Skipulagsstofnunar nr. 8 um grenndarkynningar.

3. Auglýsing í B-deild Stjórnartíðinda:

Sjá 4. lið á bls. 3 og dæmi á bls. 5.

4. Til afgreiðslu Skipulagsstofnunar að grenndarkynningu lokinni:

Undirrituð gögn ásamt fylgiskjöllum send Skipulagsstofnun til varðveislu.

SKIPULAGSSTOFNUN

Laugavegi 166 • 150 Reykjavík

Sími 595 4100 • Bréfasími 595 4165

Tölvupóstur skipulagsstofnun@skipulagsstofnun.is • Heimasíða www.skipulagsstofnun.is