



# Grundvöllur leyfisveitinga

Málfríður K. Kristiansen 2013



Skipulagsstofnun

## Byggingarleyfi:

Deiliskipulag – meginregla

*eða:*

Grenndarkynning  
byggingarleyfisumsóknar

*eða:*

Meðmæli Skipulagsstofnunar skv.  
1. tl. ákvæða til bráðabirgða

## Framkvæmdaleyfi:

Deiliskipulag – meginregla

*eða:*

Grenndarkynning  
framkvæmdaleyfisumsóknar

*eða:*

Meðmæli Skipulagsstofnunar skv. 1. tl.  
ákvæða til bráðabirgða

*eða:*

Aðalskipulag - ef vel er gerð grein fyrir  
framkvæmdinni þar (sjá 7. gr. reglugerðar um  
framkvæmdaleyfi)

- Dæmi: Til leyfisveitenda kemur umsókn um byggingarleyfi eða framkvæmdaleyfi fyrir framkvæmd á svæði þar sem ekki liggur fyrir deiliskipulag.
- **Skipulagsnefnd** fær umsóknina til skoðunar og leggur mat á hvaða málsmeðferð hún þarf að fá, eða hvort hafna beri umsókninni.
  
- **Skoða þarf:**
  - Samræmi við aðalskipulag. Ef framkvæmd er ekki í samræmi er umsókninni annaðhvort hafnað eða lögð til breyting á aðalskipulaginu og er sú afstaða send sveitarstjórn til afgreiðslu.
  - Hvort umfang eða eðli framkvæmdar kalli á gerð deiliskipulags. **Ath. stundum liggur fyrir í aðalskipulagi að gera skuli deiliskipulag fyrir tilteknar framkvæmdir.** Sú afstaða send sveitarstjórn til afgreiðslu.
  
- ef framkvæmd er í samræmi við aðalskipulag og ekki er talin þörf á gerð deiliskipulags:**
  - skal beita grenndarkynningu í þegar byggðu hverfi, þ.m.t. húsaþyrpingar í dreifbýli.
  - er hægt að óska eftir meðmælum Skipulagsstofnunar með veitingu byggingar- eða framkvæmdaleyfis á svæðum utan þéttbýlis, þ.e. undanþága er veitt frá gerð deiliskipulags. Stofnunin leggur hvorki mat á tæknilegar útfærslur né sjálf leyfisgögnin.

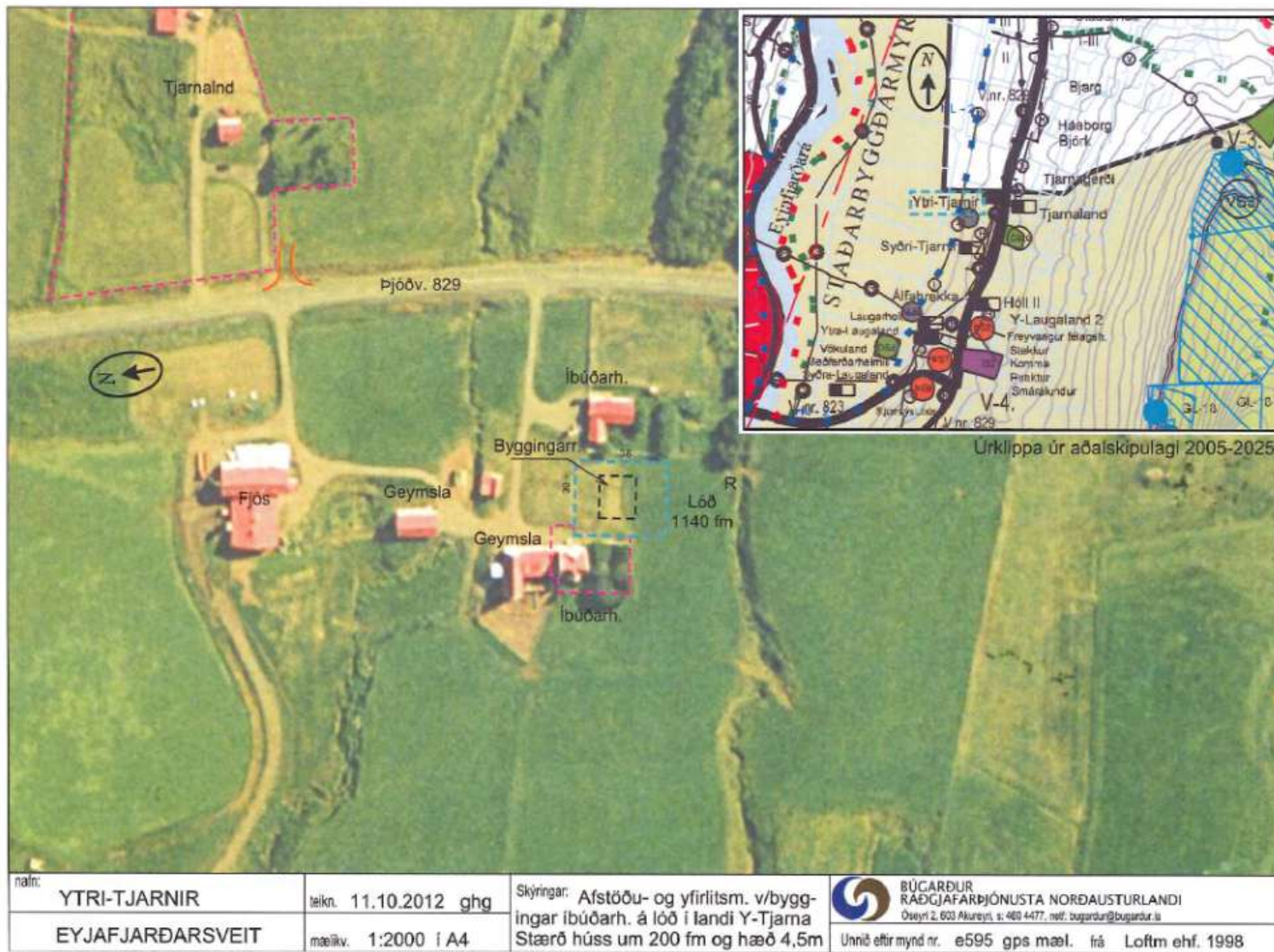
**Framkvæmd skal vera í samræmi við yfirbragð og þéttleika nágreinnis.**

Engin aðkoma Skipulagsstofnunar. Leiðbeiningablað nr. 8b.

- Ath. fjölmargir úrskurðir liggja fyrir um að grenndarkynning eigi einungis við um minniháttar byggingaframkvæmdir – skoða [www.usb.is](http://www.usb.is) og [www.uua.is](http://www.uua.is). Nýtt í skipulagslögum að hægt sé að grenndarkynna umsókn um framkvæmdaleyfi!
- Skipulagsnefnd leggur mat á hverjir eru hagsmunaaðilar.
- Skipulagsnefnd, f.h. sveitarstjórnar sendir hagsmunaaðilum bréf ásamt rökstuðningi fyrir málsmeðferðinni og afriti af gögnum sem lýsa framkvæmdinni það vel að hagsmunaaðilar geta tekið afstöðu til hennar. (s.s. drög að aðaluppdráttum, götu- og afstöðumyndir, lýsing á frágangi)
- 4 vikna frestur til að gera athugasemdir – heimilt að stytta eða jafnvel sleppa í vissum tilvikum.
- Skipulagsnefnd gefur umsögn um athugasemdir áður en sveitarstjórn afgreiðir málið og svarar athugasemdum.
- Engar athugasemdir = sveitarstjórn getur afgreitt málið án umfjöllunar skipulagsnefndar.
- **Leyfisveitandi\*** afgreiðir og gefur úr byggingaleyfi eða framkvæmdaleyfi í samræmi við ákvæði viðkomandi reglugerðar.
- Hafi ekki verið gefið út innan 1. árs frá afgreiðslu sveitarstjórnar á grenndarkynningunni, þarf að endurtaka málsmeðferðina.

\* Byggingarfulltrúi gefur út byggingarleyfi. Sveitarstjórn þarf að samþykkja framkvæmdaleyfi áður en skipulagsfulltrúi gefur það út. Ekki er víst að grenndarkynntu gögnin hafi verið fullnægjandi sbr. ákvæði reglugerðar um framkvæmdaleyfi þannig að sveitarstjórn gæti þurft að samþykkja sjálft framkvæmdaleyfið síðar.

# Deiliskipulag eða grenndarkynning – ekki 1. tl.



Ath. lóðaafmarkanir er ekki hægt að grenndarkynna skv. skipulagslögum.

## Meðmæli- 1. tl. ákvæða til bráðabirgða - gr. 5.11

Á við einstakar framkvæmdir utan þéttbýlis eða þegar byggðs hverfis /húsabyrpingar í dreifbýli. Ekkert formlegt ferli fyrir aðkomu annarra hagsmunaaðila. Leiðbeiningablað nr. 1.

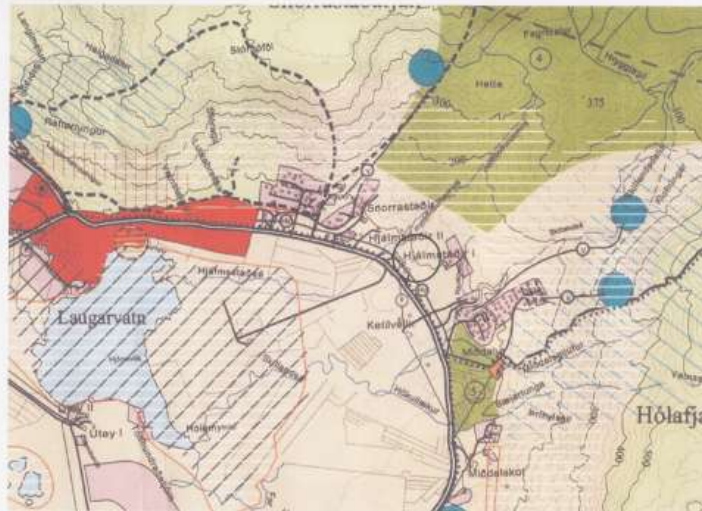
- Sveitarstjórn (skipulagsnefnd getur undirbúið) samþykkir að leita meðmæla fyrir leyfisveitingunni, rökstuðningur fyrir málsmeðferð þarf að fylgja gögnum sem send eru Skipulagsstofnun.
- Gögn = sambærileg og skipulagsgögn + hönnunargögn eftir atvikum, auk umsagna lögbundinna umsagnaraðila og leyfi annarra ef fyrir liggja.
- Skipulagsstofnun skoðar gögn og rökstuðning sveitarstjórnar og metur hvort hægt sé að beita þessari málsmeðferð, í stað deiliskipulags eða grenndarkynningar. Kallar eftir frekari gögnum ef með þarf. Stofnunin leggur hvorki mat á tæknilegar útfærslur né sjálf leyfisgögnin.
- Skipulagsstofnun mælir með - eða mælir ekki með leyfisveitingu og rökstyður þá niðurstöðu sína.
- Sveitarstjórn eða umsækjandi geta kært afgreiðslu Skipulagsstofnunar til úrskurðarnefndar umhverfis og auðlindamála.
- **Leyfisveitandi\*** afgreiðir og gefur úr byggingaleyfi eða framkvæmdaleyfi í samræmi við ákvæði viðkomandi reglugerðar.
- Dragist að samþykka leyfi á grundvelli umsóknar sveitarstjórnar og meðmæla Skipulagsstofnunar – getur sveitarstjórn þurft að breyta um málsmeðferð, t.d. vegna nýrra hagsmunaaðila á svæðinu.

\* Byggingarfulltrúi gefur út byggingarleyfi. Sveitarstjórn þarf að samþykka framkvæmdaleyfi áður en skipulagsfulltrúi gefur það út. Ef gögn sem liggja fyrir þegar sveitarstjórn samþykkir að leita meðmæla fyrir framkvæmdaleyfi eru ekki fullnægjandi sbr. ákvæði reglugerðar um framkvæmdaleyfi þarf hún að afgreiða sjálft framkvæmdaleyfið síðar.

# Dæmi um umsókn um meðmæli með byggingarleyfi



Lofmynd: Loftmyndir ehf - kvarði 1 : 2000



Úr aðalskipulagi fyrrum Laugardalshepps 2000 - 2012.

Afritað af Skipulagsstofnun  
sk. 3. li. brattubergsákvæða  
skilmála og byggingarlaga  
nr. 119/97,  
skr. hóf dags. 25. mál. 11  
(2)

## Skýringartexti:

Uppdráttur þessi tekur til jarðarinnar Hjálmsstaða í Bláskógabyggð, Árnessýslu, landnúmer 167633, þar sem fyrirhugað er að reisa nýtt fjós vegna búskapar á jörðinni. Stærð aarflæði byggingareits er um 2800 fermetrar.

Aðkomu: Vegur að fyrirhugaðri byggingu mun liggja frá núverandi Hjálmsstaðavegi sunnan við íbúðarhús. Aðkomuvegur skal þola a.m.k. 20 tonna örflugunga allt ánd um kring vegna mjókur- og fóðurflutninga og brunavarna.

Mannvirk: Á byggingareit má byggja mjókurkuóljós allt að 1000 fermetra að grunnflæði, með haugkjallara. Mesta hæð húsa yfir aðal gólfplötu má vera 7,0 metrar. Aðalmannistehta fjóssins skal vera þvert á mænisstefnu núverandi gæðneytafjós. Leta skal samþykka skipulags-byggingaálitni á endarlægri staðsetningu fjóssins innan byggingareits.

Á byggingareit standur nú braggi sem verður rífen áður en framkvæmdir við fjósbygginguna hefjast.

Fornleifar: Ekki er kunnugt um neinar fornleifar á fyrirhuguðu byggingarvæð. Komu áður óþekktar fornleifar í ljós við uppgroft á svæðinu skal þegar í stað tilkynna það til Fornleifavæðar ríkisins. Önnur er að ræka fornleifar.

Vetur: Kalt vatn í nýbyggingu verður lagt frá núverandi vatnslögn bazarins. Framensli frá salerni verður leitt í notpró sem staðsett verður á byggingareit. Rafmagn leitt frá núverandi spennu.

Fyrirgagnandi skipulag: Staðfest aðalskipulag fyrrum Laugardalshepps 2000 - 2012 þar sem víðkomandi svæði er skilgreint sem landbúnaðarland.

Uppdráttur þessi var samþykktur í sveitarstjórn Bláskógabyggðar skv. 1. li. brattubergsákvæða skipulagslaga nr. 123/2010 þann 5/5 2011

Páll Sig. Haraldsson

|                                       |   |
|---------------------------------------|---|
| NR.                                   |   |
| VERI:                                 | Hjálmsstaðir 1 - 167633 - Bláskógabyggð, Arn. |
| Byggingarleiur fyrir fjós             |   |
| SKVÆÐI:                               | 1100  |
| BYGGINGARJONUSTA BÆNDASAMTAKA ÍSLANDS |   |
| BÆNDAAHÓLINNI, HAGATORGI, REYKJAVÍK   |   |
| HAHAHA                                | TERMAH  |
| REYKJAVÍK 1010                        | 1010  |
| 1037-83                               | A 1   |
| 1                                     | 1   |





# DEILISKIPULAG

Deiliskipulag skal gert á grundvelli aðalskipulags fyrir einstök svæði eða reiti þar sem framkvæmdir eru fyrirhugaðar.

|   | TÍMI       | ÚRVINNSLA   |
|---|------------|---|
| ÁKVÖRÐUN UM GERÐ DEILISKIPULAGS             |            | Sveitarstjórn samþykkir að unnin skuli deiliskipulagstillaga og tekur afstöðu til hvort vinna þurfi lýsingu fyrir skipulagsgerðina. Sjá nánar um skipulagsgerð á vegum framkvæmdaraðila í skipulagsreglugerð.   |
| LÝSING Á SKIPULAGSVERKEFNINU                |            | <ul style="list-style-type: none"><li>• Unnið að lýsingu<sup>1</sup> á skipulagsverkefninu á vegum sveitarstjórnar, þ.m.t. umfangi og áherslum í umhverfismati, þegar það á við.</li><li>• Sveitarstjórn leitar umsagnar Skipulagsstofnunar og annarra umsagnaraðila um lýsinguna og kynnir hana fyrir almenningi.</li></ul>  |
| KYNNING Á SKIPULAGSTILLÖGU                  |            | Skipulagsnefnd kynnir skipulagstillögu og umhverfisskýrslu fyrir íbúum sveitarfélagsins og öðrum hagsmunaaðilum á fundi eða með öðrum fullnægjandi hætti. Heimilt er að falla frá slíkri kynningu ef ekki er þörf á lýsingu.  |
| AFGREIÐSLA SKIPULAGSTILLÖGU TIL AUGLÝSINGAR |            | <ul style="list-style-type: none"><li>• Sveitarstjórn samþykkir að auglýsa skipulagstillögu og umhverfisskýrslu<sup>2</sup>.</li></ul>  |
| AUGLÝSING SKIPULAGSTILLÖGU                  | 6<br>VIKUR | <p>Sveitarstjórn auglýsir skipulagstillögu og umhverfisskýrslu<sup>2</sup> í Lögbirtingablaði og dagblaði sem er gefið út á landsvísu.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Auglýsingartími er að lágmarki 6 vikur. Skipulagsgögn skulu liggja frammi hjá hlutaðeigandi sveitarfélagi auk þess að vera aðgengileg á netinu.</li></ul> <p>Sveitarstjórn sendir Skipulagsstofnun, Umhverfisstofnun og öðrum umsagnaraðilum skipulagstillögu og umhverfisskýrslu og gefur þeim kost á að koma á framfæri athugasemdum<sup>2</sup>.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Hver sá sem telur sig eiga hagsmuna að gæta getur gert athugasemdir og skal tilgreint í auglýsingu innan hvaða tímamarka og hvert skal senda athugasemdir.</li></ul> |

## AFRGEIÐSLA SKIPULAGSTILLÖGU

## AFGREIÐSLA SKIPULAGSSTOFNUNAR

## GILDISTAKA DEILISKIPULAGS

8

VIKUR

3

VIKUR

12

MÁN.

- Skipulagsnefnd fjallar um framkomnar athugasemdir og gerir tillögu til sveitarstjórnar um afgreiðslu.

Sveitarstjórn fjallar um málið og tekur afstöðu til afgreiðslu skipulagsnefndar og hvort gera þurfi breytingar á skipulagstillögu.

- Eftir endanlega afgreiðslu þarf að liggja fyrir greinargerð með rökstuðningi með endanlegri afgreiðslu, þ.e. hvernig umhverfissjónarmið hafa verið felld inn í deiliskipulagið, hvernig brugðist var við athugasemdum ásamt vöktunaráætlun<sup>2</sup>.

- Sveitarstjórn sendir þeim sem gerðu athugasemdir umsögn sína um þær.

Hafi borist athugasemdir er niðurstaða sveitarstjórnar auglýst.

Ef engar athugasemdir eru gerðar við tillöguna er ekki skylt að taka hana aftur til umræðu í sveitarstjórn nema þegar áætlun er háð lögum um umhverfismat áætlana.

- Sveitarstjórn sendir samþykkt deiliskipulag til Skipulagsstofnunar innan 8 vikna frá því frestur til að skila athugasemdum rann út.

- Skipulagsstofnun metur hvort tilefni er til að yfirfara deiliskipulagið m.t.t. þess hvort gallar eru á efnis- og málsmeðferð.

- Skipulagsstofnun kemur athugasemdum á framfæri við sveitarfélagið innan 3 vikna frá því að skipulagsgögn bárust.

Hafi Skipulagsstofnun gert athugasemdir skal sveitarstjórn fjalla um þær og gera nauðsynlegar breytingar. Fallist sveitarstjórn ekki á athugasemdir stofnunarinnar um efni deiliskipulags skal hún gera rökstudda grein fyrir ástæðum þess.

Sveitarstjórn birtir auglýsingu um gildistöku deiliskipulagsins í B-deild Stjórnartíðinda. Hafi auglýsing í B-deild ekki verið birt innan 1 árs frá lokum athugasemdafrestar tillögunnar telst deiliskipulagið ógilt og fer þá um málsmeðferð í samræmi við 41. gr. skipulagslaga.

<sup>1</sup> Liggja meginmarkmið fyrir deiliskipulagsgerð í aðalskipulagi er heimilt að falla frá lýsingu.



<sup>2</sup> Á við ef deiliskipulagið er háð lögum um umhverfismat áætlana nr. 105/2006.

# Gátlisti – yfirferð deiliskipulagsgagna fyrir skipulagsfulltrúa og ráðgjafa

## Tillaga að deiliskipulagi:

Ath. um er að ræða tillögugögn sem unnin eru í kjölfar lýsingar hafi hennar verið þörf.

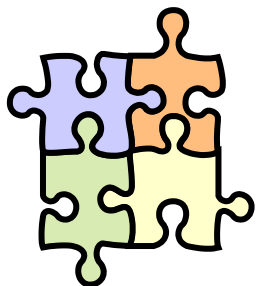


|                          |   | <b>Deiliskipulagsgögn</b>   |
|--------------------------|---|---|
| <input type="checkbox"/> |   | Deiliskipulagsuppdráttur -tillaga (þarf að sýna fyrir og eftir, ef um breytingu á skipulagi er að ræða)   |
| <input type="checkbox"/> |   | Greinargerð, í sér hefti eða á uppdrætti (umhverfisskýrsla)   |
| <input type="checkbox"/> |   | Skýringarmyndir /líkön  |
| <input type="checkbox"/> |   | Önnur fylgiskjöl s.s hættumat, úttekt á hávaða eða sprungusvæðum, umsagnir opinberra aðila  |
|                          |   |   |
| <b>Já</b>                | <b>Nei</b>  | <b>Forsendur</b>  |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>  | Er skipulagstillagan í samræmi við áður kynnta lýsingu /matslýsingu   |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>  | Er skipulagstillagan í samræmi við gildandi aðalskipulag; landnotkun og stefnu í greinargerð  |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>  | Liggur fyrir eldra deiliskipulag á hluta eða öllu svæðinu   |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>  | Liggja fyrir leyfi um einhverjar framkvæmdir á svæðinu sem ekki hefur verið ráðist í s.s. vegagerð, húsbyggingar eða annað sem gera þarf grein fyrir  |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>  | Kallar tillagan á samráð við lögbundna umsagnaraðila, s.s. Vegagerðina, Umhverfisstofnun  |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>  | Kallar tillagan á umsögn nágrannasveitarfélags  |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>  | Kallar tillagan á gerð umhverfismats skv. lögum um umhverfismat áætlana nr. 105/2006   |
|                          |   |   |
|                          |  | <b>Stefna og skilmálar <span style="color: red;">Gr. 5.3. í skipulagsreglugerð</span></b>   |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>  | Er kröfum skipulagsreglugerðar um efni, gæði og takmarkanir (s.s. fjarlægð frá vegum) fullnægt  |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>  | Lýsir greinargerð forsendum, markmiðum, áhrifum á umhverfið og skilmálum  |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>  | Eru skilmálar skýrt fram settir, bæði á skipulagsuppdrætti og í greinargerð, svo ekki leiki vafi á um túlkun þeirra (eða veita þeir meira eða minna svigrúm en ætlunin er) <span style="color: red;">Gr. 5.3. og 5.5. í skipulagsreglugerð</span>   |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>  | Er skýrt hvað eru bindandi ákvæði og hvað leiðbeinandi atriði<br><i>Ath. Gæta þarf að því að skýringarmyndir sýni fleiri en einn útfærslumöguleika ef skilmálar deiliskipulags eru opnir til þess að hagsmunaaðilar viti við hverju megi búast</i><br><i>Ath. Gæta þarf þess að ákvæði um félagsaðild, umgengni, kostnaðarþátttöku eða önnur sammingsatriði séu ekki hluti skilmála</i> |

|                          |                          | <b>Upplýsingar í gögnum (uppdrætti og greinargerð)</b>  |
|--------------------------|--------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Er heiti deiliskipulags lýsandi fyrir staðsetningu og efni þess; á skipulagsbreytingum þarf að vísa í upprunalegt heiti og það svæði / götuheiti sem breytingum tekur |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Er viðkomandi reitur úr gildandi aðalskipulagi sýndur á uppdrætti og skýrt frá stefnu í greinargerð   |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Er afmörkun skipulagssvæðis skýr og rökrétt   |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Eru allar nauðsynlegar upplýsingar á kortagrunni s.s. mannvirki sem eru til staðar, landa- og sveitarfélagamörk, hæðarlínur, norðurpíla                               |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Er rétt tilvísun í skipulagslög varðandi málsmeðferð og skýringar á táknum á uppdrætti  |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Er fyrirvari um mat á umhverfisáhrifum framkvæmda, ef við á   |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Eru gögn dagsett; útgáfudagsetning og síðari tíma breytingar á gögnum (+ lýsing á hverju var breytt)  |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Er réttur mælikvarði á uppdráttum og upplýsingar um uppruna grunnkorts  |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Eru tilvísanir milli skipulagsgagna svo og fylgiskjala skýrar   |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |   |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Er reitur fyrir upplýsingar um kynningartíma á uppdrætti  |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Er reitur fyrir upplýsingar um samþykktir og undirritun sveitarstjóra   |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Er reitur fyrir upplýsingar um birtingardagsetningu í B- deild Stjórnartíðinda  |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Er heiti skipulagsráðgjafa á gögnum   |

### *Frágangur máls eftir auglýsingu og samþykkt sveitarstjóra*

|                          |                          |   |
|--------------------------|--------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Hafa breytingar sem sveitarstjórn samþykkti að auglýsingatíma loknum skilað sér inn á uppdrátt og/eða í greinargerð |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Hefur orðið “tillaga” verið tekið út af uppdrætti og greinargerð  |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Eru reitir fyrir kynningartíma og samþykktir fylltir út og gögn undirrituð af sveitarstjóra                         |



## byggir á stefnumörkun aðalskipulags og..

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



## Muna að:

- Ákvæði um útlit, vegghæðir, almenn bílastæði o.fl. hafa verið tekin úr byggingarreglugerð. Setja þarf ákvæði um þessi atriði í deiliskipulagi.
- Í nýrri skipulagsreglugerð eru jafnframt nákvæmari fyrirmæli en áður um hvað setja skuli skilmála fyrir og um framsetningu þeirra.



Skipulagsstofnun

Takk fyrir!

Samráðsfundur með sveitarfélögunum 11.-12. apríl 2013