

Alþingi  
Erindi nr. Þ 135/3143  
komudagur 1.9.2008

-----Original Message-----

From: Hjalti Steinþórsson [mailto:hjalti@usb.is]  
Sent: 1. september 2008 13:26  
To: Hildur Eva Sigurðardóttir  
Subject: Re: v/fundar hjá umhverfisnefnd í morgun

Sæl Hildur.

Meðfylgjandi er frumvarpi til nýrra skipulagslaga með nokkrum athugasemdum og ábendingum frá mér. Ég finn ekki tíma til þess að fara grannt yfir þetta en sendi ábendingar um það sem ég hef hnotið um. Ég merki með gulu það sem mér finnst þarfnast athugunar en merki með grænum lit fram það sem ég hef fram að færa. Við greinina um úrskurðarnefnina vísa ég til fylgiskjals, enda er það ákvæðið sem skiptir okkur mestu máli. Ég er ekki búinn að setja þetta fylgiskjal saman en vonast til að klára það í dag og sendi það þá strax. Einhverjar lítilsháttar athugasemdir munu og koma varðandi mannvirkjafrumvarpið.

Með kveðju,  
Hjalti Steinþórsson

Þskj. 616 — 374. mál.

## Frumvarp til skipulagslaga.

(Lagt fyrir Alþingi á 135. löggjafarþingi 2007–2008.)

### I. KAFLI

#### Almenn ákvæði.

##### 1. gr.

##### Markmið.

Markmið laga þessara er:

- a. að þróun byggðar og landnotkunar á landinu öllu verði í samræmi við skipulagsáætlanir þar sem efnahagslegar, félagslegar og menningarlegar þarfir landsmanna, heilbrigði þeirra og öryggi er haft að leiðarljósi,
- b. að stuðla að skynsamlegri og hagkvæmri nýtingu lands og landgæða, tryggja varðveislu náttúru og menningarverðmæta og koma í veg fyrir umhverfisspjöll og ofnýtingu, með sjálfbæra þróun að leiðarljósi,
- c. að tryggja réttaröryggi í meðferð skipulagsmála þannig að réttur einstaklinga og lögaðila verði ekki fyrir borð borinn þótt hagur heildarinnar sé hafður að leiðarljósi,
- d. að tryggja að samráð sé haft við almenning við gerð skipulagsáætlana þannig að honum sé gefið tækifæri til að hafa áhrif á ákvörðun stjórnvalda við gerð slíkra áætlana,
- e. að tryggja faglegan undirbúning mannvirkjagerðar við gerð skipulagsáætlana varðandi útlit bygginga og form og aðgengi fyrir alla.

##### 2. gr.

##### Skilgreiningar.

1. **Aðalskipulag:** Skipulagsáætlun fyrir tiltekið sveitarfélag þar sem fram kemur stefna sveitarstjórnar um landnotkun, byggðaðróun, byggðamynstur, samgöngu- og þjónustukerfi og umhverfismál í sveitarfélaginu.
2. **Almenningur:** Einn eða fleiri einstaklingar eða lögaðilar, samtök þeirra, félag eða [REDACTED]
3. **Byggðamynstur:** Lögum og yfirbragð byggðar, svo sem hæð og þéttleiki.
4. **Byggingarleyfi:** Skriflegt leyfi byggingarfulltrúa eða Byggingarstofnunar til að byggja, breyta eða rífa hús eða önnur mannvirki eða breyta notkun þeirra, sbr. ákvæði laga um mannvirki.
5. **Deiliskipulag:** Skipulagsáætlun fyrir afmarkaða reiti [REDACTED] afmarkað svæði eða reit [REDACTED] innan sveitarfélags sem byggð er á

aðalskipulagi og kveður nánar á um útfærslu þess. Ákvæði um deiliskipulag eiga jafnt við um þéttbýli og dreifbýli.

6. *Framkvæmdaleyfi*: Leyfi til framkvæmda í samræmi við skipulag sem ekki eru háðar ákvæðum laga um mannvirki.

7. *Fristundabyggð*: Svæði fyrir frístundahús, þ.e. byggð sem ekki er ætluð til fastrar búsetu.

8. *Hverfisvernd*: Ákvæði í svæðis-, aðal- eða deiliskipulagi um verndun sérkenna eldri byggðar, annarra menningarsögulegra minja eða náttúruminja.

9. *Landnotkun*: Ráðstöfun lands til mismunandi nota, svo sem undir íbúðir, frístundahús, iðnað, verslun, útivist og landbúnað.

10. *Landnýting*: Samheiti yfir mælikvarða á það hversu mikil nýting lands er, svo sem nýtingarhlutfall og þéttleika byggðar.

11. *Landsskipulagsáætlun*: Samræmd skipulagsáætlun til tólf ára sem Alþingi hefur samþykkt sem þingsályktun að tillögu umhverfisráðherra.

12. *Leyfi til framkvæmda*: Framkvæmdaleyfi og byggingarleyfi samkvæmt skipulagslögum eða lögum um mannvirki og önnur leyfi til framkvæmda samkvæmt sérlögum sem um viðkomandi framkvæmd gilda.

13. *Nýtingarhlutfall*: Hlutfall milli brúttóflatarmáls bygginga á lóð eða reit og flatarmáls lóðar eða reits. Um skilgreiningu brúttóflatarmáls fer samkvæmt Íslenskum staðli.

14. *Rammaskipulag*: Rammaskipulag er sá hluti aðalskipulags þar sem útfærð eru ákveðin afmörkuð svæði sveitarfélagsins með það að markmiði að ákvarða nánar landnotkun svo sem um meginþætti þjónustukerfa og að afmarka byggingarsvæði eða áfanga deiliskipulagsáætlana.

15. *Skipulagsáætlun*: Áætlun um markmið og ákvarðanir viðkomandi stjórnvalda um framtíðarnotkun lands. Þar er gerð grein fyrir því að hvers konar framkvæmdum er stefnt og hvernig þær falla að landnotkun á tilteknu svæði. Forsendum ákvarðana er einnig lýst. Skipulagsáætlunir sveitarfélaga skiptast í þrjá flokka: svæðisskipulag, aðalskipulag og deiliskipulag. Skipulagsáætlun er sett fram í skipulagsgreinargerð og á skipulagsuppdrætti þar sem það á við.

16. *Skipulagskvaðir*: Kvaðir sem lagðar eru á einstakar lóðir

██████████ í deiliskipulagi, svo sem um umferðarrétt og legu lagna.

17. *Skipulagsskilmálar:* Bindandi ákvæði í deiliskipulagi um útfærslu skipulags, svo sem um byggðamynstur, byggingarlínur, útlit mannvirkja og form, fjölda bílastæða, gróður og girðingar.

18. *Svæðisskipulag:* Skipulagsáætlun tveggja eða fleiri sveitarfélaga þar sem sett er fram sameiginleg stefna um byggðaþróun og þá þætti landnotkunar sem talin er þörf á að samræma vegna sameiginlegra hagsmuna hlutaðeigandi sveitarfélaga.

19. *Umsagnaraðilar:* Opinberar stofnanir og stjórnvöld sem sinna lögbundnum verkefnum á sviði skipulagsmála. ██████████

20. *Þéttbýli:* Þyrping húsa þar sem búa a.m.k. 50 manns og fjarlægð milli húsa fer að jafnaði ekki yfir 200 metra. Afmarka má þéttbýli með öðrum hætti í aðalskipulagi sveitarfélags.

21. *Þéttleiki byggðar:* Landnýting miðað við brúttóflatarmál lands sem m.a. er lýst með nýtingarhlutfalli eða reikningsstærðum eins og íbúar/ha eða íbúðir/ha.

## II. KAFLI

### Stjórn skipulagsmála.

#### 3. gr.

#### *Stjórn og framkvæmd skipulagsmála.*

Umhverfisráðherra fer með yfirstjórn skipulagsmála samkvæmt lögum þessum. Ráðherra til aðstoðar er Skipulagsstofnun, sbr. 4. gr.

Utanríkisráðherra fer með yfirstjórn skipulagsmála á varnar- og öryggissvæðum í samræmi við ákvæði laga nr. 106/1954, sbr. og lög nr. 110/1951 og lög nr. 176/2006.

Sveitarstjórnir annast gerð svæðis-, aðal- og deiliskipulagsáætlana. Þær fjalla um leyfisumsóknir og veita framkvæmdaleyfi og hafa eftirlit með framkvæmd skipulagsáætlana og framkvæmdaleyfisskyldum framkvæmdum.

#### 4. gr.

#### *Skipulagsstofnun.*

Ríkið starfrækir Skipulagsstofnun. Hlutverk stofnunarinnar samkvæmt lögum þessum er:

- a. að hafa eftirlit með framkvæmd laga þessara og reglugerða sem settar eru samkvæmt þeim,
- b. að veita upplýsingar og leiðbeiningar um skipulagsmál,
- c. að fylgjast með stöðu skipulagsmála í sveitarfélögum,
- d. að aðstoða sveitarfélög og leiðbeina þeim við gerð skipulagsáætlana,
- e. að láta í té umsagnir um ágreiningsmál á sviði skipulagsmála,
- f. að sjá um að upplýsingar um áætlanir um landnotkun á landsvísu séu fyrir hendi og vinna tillögu að landsskipulagsáætlun,
- g. að stuðla að og standa fyrir rannsóknum á sviði skipulagsmála í samvinnu við hlutaðeigandi stofnanir og hagsmunaaðila, svo og að annast eða stuðla að útgáfu upplýsinga um þau mál,
- h. að annast umsýslu Skipulagssjóðs,

i. að framfylgja ákvæðum laga um mat á umhverfisáhrifum. [REDACTED]

[REDACTED]

#### 5. gr.

##### *Forstjóri Skipulagsstofnunar.*

Forstjóri Skipulagsstofnunar fer með daglega stjórn Skipulagsstofnunar. Hann skal hafa háskólamenntun á sviði skipulagsmála. Ráðherra skipar forstjóra Skipulagsstofnunar til fimm ára í senn.

Forstjóri Skipulagsstofnunar ber ábyrgð á stjórn, rekstri og starfsskipulagi Skipulagsstofnunar gagnvart ráðherra og gerir rekstraráætlanir fyrir hana. Forstjóri ræður aðra starfsmenn stofnunarinnar.

#### 6. gr.

##### *Skipulagsnefndir.*

Í hverju sveitarfélagi skal starfa skipulagsnefnd sem kjörin er af sveitarstjórn.

Skipulagsnefndir fara með skipulagsmál, þ.m.t. umhverfismat skipulagsáætlana, undir yfirstjórn sveitarstjórna. Sveitarstjórn er heimilt í samþykkt sveitarfélagsins að fela skipulagsnefnd eða öðrum aðilum innan stjórnsýslu sveitarfélagsins heimild til fullnaðarafgreiðslu mála samkvæmt lögum þessum, sbr. 44. gr. sveitarstjórnarlaga, nr. 45/1998, svo sem afgreiðslu deiliskipulagsáætlana og útgáfu framkvæmdaleyfa. Afgreiðsla á svæðis- og aðalskipulagi er þó ávallt háð samþykki sveitarstjórnar.

Sveitarstjórn ákveður fjölda nefndarmanna skipulagsnefndar. Um skipulagsnefndir og störf þeirra gilda ákvæði sveitarstjórnarlaga eftir því sem við á.

Sveitarfélög geta haft samvinnu við nágrannasveitarfélög um kosningu skipulagsnefnda og ráðningu skipulagsfulltrúa.

#### 7. gr.

##### *Skipulagsfulltrúar.*

Með hverri skipulagsnefnd skal starfa skipulagsfulltrúi ráðinn af sveitarstjórn og skal hún senda Skipulagsstofnun tilkynningu um ráðningu hans.

Sveitarstjórn getur falið byggingarfulltrúa að annast einnig skipulagsmál og nefnist hann þá skipulags- og byggingarfulltrúi og skal hann þá uppfylla bæði kröfur um menntun og reynslu skipulagsfulltrúa samkvæmt lögum þessum og byggingarfulltrúa samkvæmt lögum um mannvirki.

Skipulagsfulltrúi hefur umsjón með skipulagsgerð og annast að öðru leyti þau verkefni sem honum eru falin af sveitarstjórn.

Skipulagsfulltrúi situr fundi nefndarinnar með málfrelsi og tillögurétt.

Skipulagsfulltrúi skal uppfylla annað eftirfarandi hæfisskilyrða:

1. Vera skipulagsfræðingur sem hlotið hefur heimild iðnaðarráðherra til starfsheitisins samkvæmt lögum um löggildingu nokkurra starfsheita sérfræðinga í tækni- og hönnunargreinum, nr. 8/1996.

2. Vera arkitekt, byggingarfræðingur, landslagsarkitekt, tæknifræðingur eða verkfræðingur sem hlotið hefur heimild til þeirra starfsheita samkvæmt lögum um löggildingu nokkurra starfsheita sérfræðinga í tækni- og hönnunargreinum, nr. 8/1996, og hafa sérhæft sig á sviði skipulagsmála í námi eða með starfsreynslu. Með sérhæfingu á sviði skipulagsmála er átt við að viðkomandi hafi lagt stund á nám á sviði svæðis-, aðal- eða deiliskipulags og/eða unnið að svæðis-, aðal- eða deiliskipulagsgerð í a.m.k. tvö ár.

Umhverfissráðherra er heimilt að veita tímabundnu undanþágu frá 5. mgr. þar sem ekki fæst réttindamaður í starfið. Skal slík undanþága veitt til eins árs í senn og skal því aðeins framlengd að reynt hafi verið að fá starfsmann sem uppfyllir hæfisskilyrðin.

Ef ágreiningur kemur upp um hæfi skv. 2. tölul. 5. mgr. sker ráðherra úr.

#### 8. gr.

##### *Skipulagsnefnd varnarsvæða.*

Ákvæði laga þessara og reglugerða settra samkvæmt þeim eiga við um skipulagsmál á varnar- og öryggissvæðum eins og þau er skilgreind í lögum nr. 106/1954, sbr. og lög nr. 110/1951 og lög nr. 176/2006 eftir því sem við getur átt, þar á meðal um gjaldheimtu. Utanríkisráðherra skipar skipulagsnefnd sem fer með þessi mál og getur hann falið nefndinni að sinna öðrum skyldum verkefnum á varnarsvæðum.

Nefndin skal í starfi sínu hafa náð samráð við sveitarfélög sem hlut geta átt að máli, svo sem á Suðurnesjum. Utanríkisráðherra setur nánari ákvæði um framkvæmd þessarar greinar í reglugerð að höfðu samráði við umhverfissráðherra.

#### 9. gr.

##### *Svæðisskipulagsnefndir.*

Sveitarstjórnir sem ákveða að gert skuli svæðisskipulag skulu koma á fót svæðisskipulagsnefnd sem hefur það hlutverk að vinna að tillögu að svæðisskipulagi. Nefndin skal skipuð tveimur fulltrúum frá hverju sveitarfélagi nema hlutaðeigandi sveitarfélög ákveði annað.

Þar sem í gildi er svæðisskipulag skal starfrækt svæðisskipulagsnefnd sem sér um framfylgd og breytingar á svæðisskipulaginu. Svæðisskipulagsnefnd skal skipuð að loknum sveitarstjórnarkosningum.

Fundargerðir svæðisskipulagsnefndar skulu sendar hlutaðeigandi sveitarstjórnnum og eru skipulagsákvarðanir nefndarinnar, svo sem um samþykkt skipulagstillögu til auglýsingar og endanleg samþykkt svæðisskipulags, háðar samþykki allra hlutaðeigandi sveitarstjórna.

Svæðisskipulagsnefndir skulu setja sér starfsreglur sem auglýstar skulu í B-deild Stjórnartíðinda að fenginni umsögn Skipulagsstofnunar.

### III. KAFLI

#### **Landsskipulag.**

#### 10. gr.

##### *Landsskipulagsáætlun.*



Umhverfísráðherra leggur fram tillögu til þingsályktunar um landsskipulagsáætlun til tólf ára að afloknum hverjum alþingiskosningum. Landsskipulagsáætlun getur náð til landsins alls, einstakra landshluta og efnahagslögsögunnar.

Í landsskipulagsáætlun er mörkuð stefna stjórnvalda í skipulagsmálum sem varða almannahagsmuni og getur hún tekið á öllum þáttum skipulags sem þarf til að ná því markmiði. Í landsskipulagsáætlun er stefna stjórnvalda um sjálfbæra þróun útfærð með tilliti til landnotkunar og eftir þörfum samræmd stefna opinberra aðila um landnotkun með tilliti til efnahagslegra, félagslegra og umhverfislegra sjónarmiða.

Til grundvallar landsskipulagsáætlun skal leggja markmið laga þessara og stefnu stjórnvalda um sjálfbæra þróun. Jafnframt skal hafa til hliðsjónar eftir því sem við á fyrirliggjandi áætlanir opinberra aðila í einstökum málaflokkum sem varða landnotkun og svæðis- og aðalskipulagsáætlanir sveitarfélaga.

Endurskoða skal landsskipulagsáætlun á fjögurra ára fresti.

Landsskipulagsáætlun sem felur í sér stefnu um landnotkun er bindandi við gerð skipulags samkvæmt lögum þessum og skulu sveitarfélög endurskoða staðfest skipulag sitt í samræmi við áætlunina við næstu endurskoðun aðalskipulags sveitarfélagsins en þó eigi síðar en innan fjögurra ára frá samþykkt hennar.

#### 11. gr.

##### *Málsmeðferð.*

Ráðherra ákveður áherslur landsskipulagsáætlunar hverju sinni í samráði við Samband íslenskra sveitarfélaga og felur Skipulagsstofnun að vinna drög að landsskipulagsáætlun. Þau skulu unnin í samráði við hlutaðeigandi stofnanir og Samband íslenskra sveitarfélaga. Skipulagsstofnun skal hafa aðgang að áætlunum annarra opinberra aðila í einstökum málaflokkum sem varða landnotkun.

Umhverfísráðherra tekur drög Skipulagsstofnunar að landsskipulagsáætlun til skoðunar og gengur frá tillögu að landsskipulagsáætlun að höfðu samráði við Samband íslenskra sveitarfélaga og hlutaðeigandi ráðuneyti. Jafnframt skal leita umsagnar hlutaðeigandi sveitarfélaga ef landsskipulagsáætlun varðar þau sérstaklega.

Umhverfísráðherra kynnir tillögu sína að landsskipulagsáætlun opinberlega. Tillagan skal auglýst í dagblaði sem gefið er út á landsvísu og Lögbirtingablaðinu og jafnframt kynnt á heimasíðu ráðuneytisins. Í auglýsingu skal tilgreina hvar tillagan sé aðgengileg og skal öllum gefinn kostur á að gera athugasemdir við hana innan ákveðins frests sem skal ekki vera skemmri en átta vikur frá birtingu auglýsingar. Tekið skal fram í auglýsingu hvert skuli skila athugasemdum. Tillagan skal jafnframt send til umsagnar sveitarfélaga, hlutaðeigandi opinberra aðila og hagsmunasamtaka.

Þegar frestur til athugasemda er liðinn tekur umhverfísráðherra tillöguna til skoðunar á ný og leggur fram á Alþingi tillögu til þingsályktunar um landsskipulagsáætlun.

#### IV. KAFLI

##### **Gerð og framkvæmd skipulagsáætlana.**

#### 12. gr.

##### *Skipulagsskylda.*

Skipulagsskylda nær til lands og hafs innan marka sveitarfélaga. Bygging húsa og annarra mannvirkja ofan jarðar og neðan og aðrar framkvæmdir og aðgerðir sem hafa áhrif á umhverfið og breyta ásýnd þess skulu vera í samræmi við skipulagsáætlanir.

Í skipulagsáætlunum er mörkuð stefna um landnotkun og byggðaðþróun. Þar eru sett fram stefnumið um einstaka þætti varðandi íbúðarbyggð, frístundabyggð, atvinnusvæði, náttúruvernd, vatnsvernd, samgöngur o.fl., í samræmi við markmið laga þessara.

Í skipulagsáætlunum skal m.a. lýsa umhverfi og aðstæðum á skipulagssvæðinu við upphaf áætlunar og forsendum þeirrar stefnu sem hún felur í sér.

Við gerð skipulagsáætlana skal eftir föngum leita eftir sjónarmiðum og tillögum íbúa, viðkomandi stjórnvalda og annarra þeirra sem hagsmuna eiga að gæta um mörkun stefnu.

Við gerð skipulagsáætlana skal gera grein fyrir áhrifum áætlunar og einstakra stefnumiða hennar á umhverfið, m.a. með samanburði þeirra kosta sem til greina koma, og umhverfismati áætlunarinnar. Þá skal jafnframt við gerð skipulagsáætlana hafa sjálfbæra þróun að leiðarljósi.

Ef talin er þörf á að vernda sérkenni eldri byggðar eða annarra menningarsögulegra minja, náttúruminjar eða trjágróður vegna sögulegs, náttúrulegs eða menningarlegs gildis við gerð skipulagsáætlunar, án þess að um friðun sé að ræða samkvæmt öðrum lögum, skal setja í viðkomandi skipulagsáætlun ákvæði um hverfisvernd.

Gildandi skipulagsáætlanir skulu vera í innbyrðis samræmi. Svæðisskipulag er rétt hærra en aðalskipulag og aðalskipulag rétt hærra en deiliskipulag. Við gerð nýrra skipulagsáætlana eða breytinga á skipulagsáætlunum eru sveitarstjórnir bundnar af gildandi landsskipulagsáætlunum sem fela í sér stefnu um landnotkun.

Landgræðslu- og skógræktaráætlanir skulu vera í samræmi við gildandi skipulagsáætlanir.

### 13. gr.

#### *Framkvæmdaleyfi.*

Afla skal framkvæmdaleyfis sveitarstjórnar vegna meiri háttar framkvæmda sem áhrif hafa á umhverfið og breyta ásýnd þess, svo sem breytingar lands með jarðvegi eða efnistöku, og annarra framkvæmda sem falla undir lög um mat á umhverfisáhrifum. Þó þarf ekki að afla slíks leyfis vegna framkvæmda sem háðar eru byggingarleyfi samkvæmt lögum um mannvirki.

Öll efnistaka á landi og af eða úr hafsbotni innan netlaga er háð framkvæmdaleyfi hlutaðeigandi sveitarstjórnar í samræmi við ákvæði laga nr. 44/1999, um náttúruvernd. Framkvæmdaleyfi vegna efnistöku skal gefið út til tiltekins tíma þar sem gerð er grein fyrir stærð efnistökusvæðis, vinnsludýpi, magni og gerð efnis sem heimilt er að nýta samkvæmt leyfinu, vinnslutíma og frágangi á efnistökusvæði.

Sá sem óskar framkvæmdaleyfis skal senda skriflega umsókn til sveitarstjórnar ásamt nauðsynlegum gögnum sem nánar skal kveða á um í reglugerð.

Við útgáfu framkvæmdaleyfis skal sveitarstjórn fjalla um og taka afstöðu til þess hvort framkvæmd er í samræmi við skipulagsáætlanir. Sveitarstjórn er heimilt að binda framkvæmd skilyrðum sem sett eru í samræmi við gildandi skipulagsáætlanir sveitarfélagsins.

Þar sem framkvæmdir eru fyrirhugaðar og deiliskipulag liggur ekki fyrir getur sveitarstjórn veitt framkvæmdaleyfi að undangenginni grenndarkynningu sé um að ræða framkvæmd sem er í samræmi við aðalskipulag varðandi landnotkun, byggðamynstur og þéttleika byggðar.

Umsækjanda um framkvæmdaleyfi og hlutaðeigandi sveitarstjórn er heimilt að skjóta máli til úrskurðarnefndar um skipulags- og byggingarmál leiki vafi á því hvort



framkvæmdir séu háðar ákvæðum um framkvæmdaleyfi. Ráðherra kveður nánar á um útgáfu framkvæmdaleyfa í reglugerð.

#### 14. gr.

##### *Framkvæmdaleyfi vegna matsskyldra framkvæmda.*

Óheimilt er að gefa út leyfi fyrir framkvæmd samkvæmt lögum um mat á umhverfisáhrifum fyrr en álit Skipulagsstofnunar um mat á umhverfisáhrifum liggur fyrir eða ákvörðun stofnunarinnar um að framkvæmd sé ekki matsskyld.

Við umfjöllun um umsókn um framkvæmdaleyfi vegna matsskyldrar framkvæmdar skal sveitarstjórn kynna sér matsskýrslu framkvæmdaraðila um framkvæmdina og kanna hvort framkvæmdin sé sú sem lýst er í matsskýrslu. Þá skal sveitarstjórn taka rökstudda afstöðu til álits Skipulagsstofnunar um mat á umhverfisáhrifum framkvæmdarinnar.

Sveitarstjórn getur bundið framkvæmdaleyfi þeim skilyrðum er fram kunna að koma í álit Skipulagsstofnunar að svo miklu leyti sem aðrir sem veita leyfi til framkvæmda samkvæmt sérlægum hafa ekki tekið afstöðu til þeirra. Jafnframt er sveitarstjórn heimilt að binda framkvæmd skilyrðum sem sett eru í samræmi við gildandi skipulagsáætlanir sveitarfélagsins.

Ákvörðun sveitarstjórnar um útgáfu framkvæmdaleyfis vegna matsskyldra framkvæmda og niðurstaða álits Skipulagsstofnunar samkvæmt lögum um mat á umhverfisáhrifum skulu birtar með auglýsingu í Lögbirtingablaðinu og dagblaði sem gefið er út á landsvísu innan tveggja vikna frá útgáfu leyfis. Í ákvörðun skal tilgreina kærueimildir og kærufresti.

#### 15. gr.

##### *Útgáfa og gildistími framkvæmdaleyfis.*

Útgáfa framkvæmdaleyfis er háð eftirtöldum skilyrðum:

1. Sveitarstjórn hefur staðfest samþykkt skipulagsnefndar, eða annars aðila sem hún hefur falið það vald, sbr. 6. gr., um veitingu framkvæmdaleyfis.
2. Framkvæmdaleyfisgjald og önnur tilskilin gjöld hafa verið greidd samkvæmt settum reglum eða samið um greiðslu þeirra.

Framkvæmdaleyfi fellur úr gildi hefjist framkvæmdir ekki innan tólf mánaða frá útgáfu þess. Nú stöðvast framkvæmdaleyfisskyld framkvæmd í eitt ár eða lengur og getur sveitarstjórn þá fellt framkvæmdaleyfið úr gildi.

Hafi framkvæmdaleyfisskyld framkvæmd stöðvast í tvö ár getur sveitarstjórn að tillögu skipulagsnefndar með sex mánaða fyrirvara lagt dagsektir á framkvæmdaleyfishafa.

#### 16. gr.

##### *Eftirlit sveitarfélaga.*

Sveitarstjórn hefur eftirlit með að framkvæmdir séu í samræmi við útgefið framkvæmdaleyfi. Framkvæmdaleyfi skal ætíð vera eftirlitsmönnum aðgengilegt.

Sé ásigkomulagi, frágangi, notkun eða umhverfi framkvæmdar ábótavant eða stafi af henni hætta að mati sveitarstjórnar skal hún gera framkvæmdaraðila viðvart um það og leggja fyrir hann að bæta úr því sem áfátt er.

Sveitarstjórnnum er heimilt við umfangsmiklar framkvæmdir, sem eru matsskyldar samkvæmt lögum um mat á umhverfisáhrifum, að skipa í samráði við framkvæmdaraðila og aðra leyfisveitendur sérstaka eftirlitsnefnd sem hefur eftirlit með því að skilyrðum sem framkvæmdinni hafa verið sett sé framfylgt. Framkvæmdaraðili ber allan kostnað af starfi nefndarinnar.

## V. KAFLI

**Gjaldtaka vegna skipulags og framkvæmdaleyfa.**

## 17. gr.

*Skipulagsgjald.*

Til að standa straum af kostnaði við gerð aðal- og svæðisskipulagsáætlana og þróunarverkefna sem nýtast sveitarfélögum við gerð skipulagsáætlana skal innheimt í ríkissjóð sérstakt gjald af mannvirkjum er nefnist skipulagsgjald. Skipulagsgjald rennur í Skipulagssjóð. Skipulagsstofnun annast vörslu sjóðsins og greiðslur úr honum. Sjóðurinn skal vera óháður fjárhagslegum rekstri stofnunarinnar.

Af nýbyggingum, sem virtar eru til brunabóta, skal greiða skipulagsgjald í eitt skipti sem nemur 0,3% af brunabótamati hvernar húseignar. Nýbygging telst hvert nýreist hús sem virt er til brunabóta, svo og viðbyggingar við eldra hús ef virðingarverð hinnar nýju viðbyggingar nemur a.m.k.  $\frac{1}{5}$  verðs eldra hússins.

Skipulagsgjald fellur í gjalddaga þegar virðingargjörð hefur farið fram og Fasteignamat ríkisins hefur tilkynnt hana til innheimtumanns ríkissjóðs. Því fylgir lögveð í eigninni og gengur það fyrir öllum öðrum veðkröfum er á henni hvíla. Innheimta má gjaldið með fjárnámi. Sýslumaður skal innheimta skipulagsgjald af gjaldskyldum mannvirkjum í lögsagnarumdæmi sínu. Í Reykjavík skal tollstjóri annast innheimtuna. Skipulagsgjald innheimtist samkvæmt fyrirmælum frá Fasteignamati ríkisins.

Ráðherra setur í reglugerð nánari ákvæði um álagningu, innheimtu og ráðstöfun gjalds þessa.

## 18. gr.

*Greiðsla kostnaðar vegna skipulagsvinnu.*

Kostnaður við gerð skipulagsáætlana greiðist sem hér segir:

1. Kostnaður við gerð landsskipulagsáætlunar greiðist af ríkissjóði.
2. Kostnaður við gerð svæðisskipulags greiðist til helminga af Skipulagssjóði og hlutaðeigandi sveitarfélögum samkvæmt samningi Skipulagsstofnunar og svæðisskipulagsnefndar.
3. Sveitarfélög geta fengið greiddan allt að helmingi kostnaðar við gerð eða endurskoðun aðalskipulags úr Skipulagssjóði. Þar sem aðstæður eru sérstakar, t.d. ef þörf er á óvenju umfangsmikilli skipulagsvinnu í fámennu sveitarfélagi, er unnt að semja um hærri kostnaðarhlutdeild.
4. Sveitarfélag sem ekki fær framlag úr Skipulagssjóði skv. 3. tölul. fær helming innheimtra skipulagsgjalda í sveitarfélaginu yfirfærðan árlega úr Skipulagssjóði.
5. Kostnaður við gerð deiliskipulags greiðist úr sveitarsjóði, sbr. þó 2. mgr. 38. gr.
6. Kostnaður við gerð grunnkorta sem nauðsynleg eru vegna svæðis- og aðalskipulags skiptist til helminga milli Skipulagssjóðs og hlutaðeigandi sveitarfélags nema í þeim sveitarfélögum sem árlega fá endurgreiddan helming innheimtra skipulagsgjalda, sbr. 4. tölul.

## 19. gr.

*Bílastæðagjald.*

Ef ekki er unnt að koma fyrir á lóð nýbyggingar þeim fjölda bílastæða sem kröfur eru gerðar um í deiliskipulagi getur sveitarstjórn ákveðið að innheimta bílastæðagjald af

hlutaðeigandi lóð. Gjaldið má nema allt að átluðum kostnaði við gerð þeirra bílastæða sem á vantar. Sveitarstjórn getur sett sérstaka gjaldskrá um bílastæðagjöld í sveitarfélaginu sem sveitarfélagið birtir í B-deild Stjórnartíðinda.

Bílastæðagjöld skulu renna í sérstakan sjóð og skal honum varið til uppbyggingar almenningsbílastæða í nágrenni viðkomandi lóðar.

#### 20. gr.

##### *Framkvæmdaleyfisgjald og gjald fyrir skipulagsvinnu.*

Sveitarstjórn er heimilt að innheimta framkvæmdaleyfisgjald fyrir framkvæmdir sem afla þarf framkvæmdaleyfis fyrir svo og fyrir eftirlit með framkvæmdaleyfis skyldum framkvæmdum. Gjaldið má ekki nema hærri upphæð en nemur kostnaði við undirbúning og útgáfu leyfisins og eftirlitið, svo sem vegna nauðsynlegrar aðkeyptrar þjónustu.

Sé þörf á að vinna skipulagsáætlun eða gera breytingu á henni vegna leyfisskyldra framkvæmda getur sveitarstjórn samhliða útgáfu framkvæmda- eða byggingarleyfis innheimt gjald fyrir skipulagsvinnu sem nauðsynleg er vegna þeirrar framkvæmdar. Gjaldið skal ekki nema hærri upphæð en nemur kostnaði við skipulagsgerðina og kynningu og auglýsingu skipulagsáætlunar.

Sveitarstjórn skal setja gjaldskrá um innheimtu gjalda skv. 1. og 2. mgr. og birta hana í B-deild Stjórnartíðinda.

## VI. KAFLI

### **Svæðisskipulagsáætlanir.**

#### 21. gr.

##### *Svæðisskipulag.*

Svæðisskipulag er skipulagsáætlun tveggja eða fleiri sveitarfélaga þar sem sett er fram sameiginleg stefna þeirra um byggðapróun og þá þætti landnotkunar sem þörf er talin á að samræma vegna sameiginlegra hagsmuna hlutaðeigandi sveitarfélaga. Staðbundnar ákvarðanir um landnotkun skulu eingöngu teknar í svæðisskipulagi að því marki sem nauðsyn þykir til að tryggja sameiginlega hagsmuni hlutaðeigandi sveitarfélaga, til að útfæra landsskipulagsáætlun á hlutaðeigandi svæði eða vegna nauðsynlegrar samræmingar landnotkunar í fleiri en einu sveitarfélagi.

Svæðisskipulag skal taka til svæðis sem myndar heild í landfræðilegu, hagrænu og félagslegu tilliti og getur þannig tekið til heilla landshluta eða annarra stærri heilda.

Stefnumörkun svæðisskipulags skal taka til að minnsta kosti tólf ára tímabils.

Svæðisskipulag skal sett fram í skipulagsgreinargerð. Þar skal koma fram rökstudd stefna sveitarfélaganna varðandi byggðapróun ásamt umhverfismati svæðisskipulagsins. Að því marki sem tilefni er til að marka stefnu um staðbundnar ákvarðanir í svæðisskipulagi skal svæðisskipulag jafnframt sett fram á þemauppdráttum með greinargerð og/eða sérstökum skipulagsuppdrætti.

Um gerð og framsetningu svæðisskipulags gilda að öðru leyti ákvæði 12. gr. og ákvæði í skipulagsreglugerð.

#### 22. gr.

##### *Ábyrgð á gerð og afgreiðslu svæðisskipulags.*

Á svæðum þar sem sveitarfélög telja þörf á að setja fram sameiginlega stefnu um byggðapróun eða einstaka þætti landnotkunar geta hlutaðeigandi sveitarfélög gert svæðisskipulag. Skulu þá hlutaðeigandi sveitarfélög skipa svæðisskipulagsnefnd, sbr. 9. gr.

Svæðisskipulag skal vera í gildi fyrir sveitarfélög höfuðborgarsvæðisins. Til höfuðborgarsvæðis teljast Hafnarfjarðarkaupstaður, Sveitarfélagið Álftanes, Garðabær, Kópavogsbær, Reykjavíkurborg, Seltjarnarneskaupstaður, Mosfellsbær og Kjósarhreppur.

Svæðisskipulagsnefnd annast vinnslu, kynningu og afgreiðslu svæðisskipulags undir yfirstjórn hlutaðeigandi sveitarstjórna.

Svæðisskipulag er háð samþykki allra hlutaðeigandi sveitarstjórna og staðfestingu Skipulagsstofnunar eða umhverfisráðherra þegar það á við.

### 23. gr.

#### *Gerð svæðisskipulags, kynning og samráð.*

Þegar vinna við gerð svæðisskipulagstillögu hefst skal svæðisskipulagsnefnd taka saman lýsingu á skipulagsverkefninu þar sem gerð er grein fyrir hvaða áherslur nefndin hafi við gerð skipulagsins, forsendum þess og fyrirbyggjandi stefnu og hvernig samráði og kynningu verði háttáð gagnvart íbúum og öðrum hagsmunaaðilum. Leita skal umsagnar um lýsinguna hjá Skipulagsstofnun og umsagnaraðilum og kynna hana fyrir almenningi og leita samþykkis hlutaðeigandi sveitarfélaga. Einnig skulu tillögurnar kynntar sveitarstjórnnum aðliggjandi sveitarfélaga. Í skipulagsreglugerð skal nánar kveðið á um lýsingu skipulagsverkefnis.

Áður en tillaga að svæðisskipulagi er tekin til formlegrar afgreiðslu í svæðisskipulagsnefnd skal tillagan, forsendur hennar og umhverfismat kynnt fyrir almenningi á almennum fundi eða á annan fullnægjandi hátt. Skal kynningin auglýst með áberandi hætti.

Að lokinni kynningu skv. 2. mgr. skal endanleg svæðisskipulagstillaga lögð fyrir hlutaðeigandi sveitarstjórnir til samþykktar. Svæðisskipulagsnefnd skal að henni lokinni senda Skipulagsstofnun tillöguna til athugunar. Hafi Skipulagsstofnun ekki gert athugasemdir innan fjögurra vikna frá því að tillagan barst henni skal tillagan auglýst óbreytt skv. 24. gr. Telji Skipulagsstofnun að tillagan fullnægi ekki settum kröfum um svæðisskipulag skal hún leita samkomulags við svæðisskipulagsnefnd um breytingar. Náist ekki samkomulag er svæðisskipulagsnefnd engu að síður heimilt að auglýsa tillöguna en athugasemdir Skipulagsstofnunar skulu þá jafnframt auglýstar og liggja frammi með tillögunni.

### 24. gr.

#### *Auglýsing svæðisskipulagstillögu.*

Svæðisskipulagsnefnd skal auglýsa tillögu að svæðisskipulagi með áberandi hætti og í Lögbirtingablaðinu. Tillagan skal liggja frammi hjá hlutaðeigandi sveitarfélögum og Skipulagsstofnun og auk þess vera aðgengileg á netinu. Í auglýsingu skal tilgreina hvar tillagan er til sýnis og hve lengi og skal sá tími ekki vera skemmri en fjórar vikur. Í auglýsingu skal hverjum þeim aðila sem telur sig eiga hagsmuna að gæta gefinn kostur á að gera athugasemdir við tillöguna innan ákveðins frests sem eigi skal vera skemmri en sex vikur frá birtingu auglýsingar. Tekið skal fram í auglýsingu hvert skila skuli athugasemdum.

### 25. gr.

#### *Afgreiðsla og gildistaka svæðisskipulags.*

Þegar frestur til athugasemda skv. 24. gr. er liðinn skal svæðisskipulagsnefnd fjalla um tillöguna á nýjan leik. Í þeirri umfjöllun skal nefndin taka afstöðu til athugasemda sem borist hafa og þess hvort gera skuli breytingar á tillögunni.

Svæðisskipulagsnefnd sendir innan tólf vikna hlutaðeigandi sveitarstjórnnum tillögu sína að svæðisskipulagi ásamt athugasemdum og umsögn sinni um þær. Sveitarstjórnir skulu innan sex vikna senda svæðisskipulagsnefndinni afgreiðslur sínar.

Þegar svæðisskipulagið hefur verið samþykkt að öllu leyti eða að hluta sendir svæðisskipulagsnefnd tillögu sína að svæðisskipulagi til Skipulagsstofnunar ásamt athugasemdum og umsögnum svæðisskipulagsnefndar um þær. Jafnframt skal svæðisskipulagsnefnd auglýsa niðurstöðu sína og senda þeim aðilum sem gerðu athugasemdir umsögn sína um þær.

Skipulagsstofnun skal innan fjögurra vikna frá því tillaga að svæðisskipulagi barst henni staðfesta svæðisskipulagstillöguna og auglýsa hana í B-deild Stjórnartíðinda. Svæðisskipulag tekur gildi þegar það hefur verið samþykkt af sveitarstjórn, hlotið staðfestingu Skipulagsstofnunar og verið birt í B-deild Stjórnartíðinda.

Telji Skipulagsstofnun að synja beri staðfestingar svæðisskipulags skal hún senda tillögu um það til umhverfissráðherra innan fjögurra vikna frá því að tillaga að svæðisskipulagi barst henni. Skal tillagan rökstudd með greinargerð þar sem fram skal koma hvort form- eða efnisgallar séu á afgreiðslu svæðisskipulagsnefndar eða gerð skipulagsins. Áður en ráðherra tekur ákvörðun um synjun skal hann leita umsagnar svæðisskipulagsnefndar.

Ráðherra synjar eða staðfestir svæðisskipulag skv. 5. mgr. Staðfest svæðisskipulag skal auglýst í B-deild Stjórnartíðinda. Slíkt svæðisskipulag tekur gildi þegar það hefur verið samþykkt af sveitarstjórnnum, hlotið staðfestingu ráðherra og verið birt í B-deild Stjórnartíðinda.

Þau sveitarfélög sem aðild eiga að svæðisskipulagi eru bundin af stefnu þess við gerð aðalskipulags.

#### 26. gr.

##### *Endurskoðun svæðisskipulags.*

Að loknum sveitarstjórnarkosningum skal svæðisskipulagsnefnd koma saman og meta hvort ástæða sé til að endurskoða svæðisskipulagið. Um málsmeðferð á endurskoðaðri áætlun fer sem um gerð nýs svæðisskipulags væri að ræða. Ef niðurstaða svæðisskipulagsnefndar er að svæðisskipulagið þarfnist ekki endurskoðunar heldur stefna þess áfram gildi sínu.

#### 27. gr.

##### *Breytingar á svæðisskipulagi.*

Nú telur svæðisskipulagsnefnd að gera þurfi breytingu á gildandi svæðisskipulagi og fer þá um málsmeðferð skv. 22.–25. gr.

### VII. KAFLI

#### **Aðalskipulagsáætlanir.**

#### 28. gr.

##### *Aðalskipulag.*

Aðalskipulag er skipulagsáætlun fyrir eitt sveitarfélag og skal taka til alls lands innan marka sveitarfélagsins. Í aðalskipulagi er sett fram stefna sveitarstjórnar um þróun sveitarfélagsins varðandi landnotkun, byggðapróun, byggðamynstur, samgöngu- og þjónustukerfi og umhverfismál.

Í aðalskipulagi er lagður grundvöllur fyrir gerð deiliskipulags varðandi landnotkun, takmarkanir á landnotkun, samgöngu- og þjónustukerfi og byggðamynstur, þ.m.t.

þéttleika byggðar. Í aðalskipulagi eða breytingu á því er heimilt að setja fram nánari stefnu, svo sem um nýbyggingarsvæði eða endurbyggingarsvæði í eldri byggð eða um einstök viðfangsefni.

Við gerð aðalskipulags skal byggt á markmiðum laga þessara, landsskipulagsáætlun, svæðisskipulagi, liggi það fyrir, og áætlunum um þróun og þarfir sveitarfélagsins. Þá skal jafnframt gætt að samræmi við skipulagsáætlanir aðliggjandi sveitarfélaga.

Í aðalskipulagi skal marka stefnu til að minnsta kosti tólf ára en jafnframt gera grein fyrir samhengi skipulagsáætlunarinnar og einstakra þátta hennar við langtímaþróun sveitarfélagsins. Í aðalskipulagi er heimilt að kveða á um þróun byggðar á nýjum eða eldri svæðum með rammaskipulagi.

Aðalskipulag skal sett fram í skipulagsgreinargerð og á skipulagsupprætti og eftir atvikum á þemauppráttum. Skipulagsgreinargerð aðalskipulags skal lýsa rökstuddri stefnu sveitarstjórnar um landnotkun, byggðapróun, byggðamynstur, samgöngu- og þjónustukerfi og umhverfismál í sveitarfélaginu ásamt umhverfismati aðalskipulagsins. Skipulagsuppráttur aðalskipulags skal sýna staðbundnar ákvarðanir um landnotkun, vernd og aðrar takmarkanir á landnotkun og samgöngu- og þjónustukerfi.

Um gerð og framsetningu aðalskipulags gilda að öðru leyti 12. gr. og ákvæði skipulagsreglugerðar.

#### 29. gr.

##### *Ábyrgð á gerð og afgreiðslu aðalskipulags.*

Sveitarfélög skulu á hverjum tíma hafa í gildi aðalskipulag.

Sveitarstjórn ber ábyrgð á að gert sé aðalskipulag fyrir sveitarfélagið. Skipulagsnefnd sveitarfélags annast í umboði sveitarstjórnar vinnslu, kynningu og afgreiðslu aðalskipulags. Sveitarstjórn samþykkir aðalskipulag og sendir það Skipulagsstofnun til staðfestingar.

Aðalskipulag er háð samþykki sveitarstjórnar og staðfestingu Skipulagsstofnunar og umhverfisráðherra í þeim tilvikum er hann skal staðfesta aðalskipulag.

#### 30. gr.

##### *Gerð aðalskipulags, kynning og samráð.*

Þegar vinna við gerð aðalskipulagstillögu hefst skal sveitarstjórn taka saman lýsingu á skipulagsverkefninu þar sem fram kemur hvaða áherslur sveitarstjórn hafi við aðalskipulagsgerðina og upplýsingar um forsendur og fyrirbyggjandi stefnu og fyrirhugað skipulagsferli, svo sem um kynningu og samráð við skipulagsgerðina gagnvart íbúum sveitarfélagsins og öðrum hagsmunaaðilum. Leita skal umsagnar um hana hjá Skipulagsstofnun og umsagnaraðilum og kynna hana fyrir almenningi. Í skipulagsreglugerð er kveðið nánar á um lýsingu aðalskipulagsverkefnis og kynningu hennar.

Áður en tillaga að aðalskipulagi er tekin til afgreiðslu í sveitarstjórn skal tillagan, forsendur hennar og umhverfismat kynnt íbúum sveitarfélagsins og öðrum hagsmunaaðilum á almennum fundi eða á annan fullnægjandi hátt. Skal kynningin auglýst með áberandi hætti. Einnig skal tillagan kynnt sveitarstjórnnum aðliggjandi sveitarfélaga og svæðisskipulagsnefnd á þeim svæðum þar sem starfandi er svæðisskipulagsnefnd.

Að lokinni kynningu skv. 2. mgr. skal aðalskipulagstillagan lögð fyrir sveitarstjórn til afgreiðslu. Sveitarstjórn skal að lokinni umfjöllun sinni senda Skipulagsstofnun tillöguna

til athugunar. Hafi Skipulagsstofnun ekki gert athugasemdir innan fjögurra vikna frá því að tillagan barst henni skal tillagan auglýst óbreytt skv. 31. gr. Telji Skipulagsstofnun að tillagan fullnægi ekki settum kröfum um aðalskipulag skal hún leita samkomulags við sveitarstjórn um breytingar. Náist ekki samkomulag er sveitarstjórn engu að síður heimilt að auglýsa tillöguna en athugasemdir Skipulagsstofnunar skulu þá jafnframt auglýstar og liggja frammi með tillögunni.

### 31. gr.

#### *Auglýsing aðalskipulagstillögu.*

Sveitarstjórn skal auglýsa tillögu að aðalskipulagi með áberandi hætti, svo sem í dagblaði sem gefið er út á landsvísu. Tillagan skal einnig auglýst í Lögbirtingablaðinu. Tillagan skal liggja frammi hjá Skipulagsstofnun og á skrifstofu hlutaðeigandi sveitarfélags eða á öðrum opinberum stað og vera auk þess aðgengileg á netinu.

Í auglýsingu skal tilgreina hvar tillagan er til sýnis og hve lengi. Í auglýsingu skal hverjum þeim aðila sem telur sig eiga hagsmuna að gæta gefinn kostur á að gera athugasemdir við tillöguna innan ákveðins frests sem eigi skal vera skemmri en sex vikur frá birtingu auglýsingar. Tekið skal fram hvert skila skuli athugasemdum.

### 32. gr.

#### *Afgreiðsla og gildistaka aðalskipulags.*

Þegar frestur til athugasemda er liðinn skal sveitarstjórn fjalla um tillöguna á nýjan leik. Í þeirri umfjöllun skal taka afstöðu til athugasemda sem borist hafa og þess hvort gera skuli breytingar á tillögunni. Ákveði sveitarstjórn að breyta tillögu að aðalskipulagi í grundvallaratriðum skal hin breytta tillaga auglýst á nýjan leik skv. 31. gr.

Þegar sveitarstjórn hefur samþykkt tillögu að aðalskipulagi skal sveitarstjórn senda Skipulagsstofnun aðalskipulagið, ásamt athugasemdum og umsögn sveitarstjórnar um þær, innan tólf vikna frá því að frestur til að gera athugasemdir skv. 31. gr. rann út. Jafnframt skal senda þeim aðilum er athugasemdir gerðu afgreiðslu og umsögn sveitarstjórnar um athugasemdir og auglýsa niðurstöðu sveitarstjórnar.

Skipulagsstofnun skal innan fjögurra vikna frá því tillaga að aðalskipulagi barst henni staðfesta aðalskipulagstillöguna og auglýsa hana í B-deild Stjórnartíðinda. Aðalskipulag tekur gildi þegar það hefur verið samþykkt af sveitarstjórn, hlotið staðfestingu Skipulagsstofnunar og verið birt í B-deild Stjórnartíðinda.

Telji Skipulagsstofnun að synja beri staðfestingar aðalskipulags eða fresta staðfestingu þess að öllu leyti eða hluta skal hún senda tillögu um það til umhverfisráðherra innan fjögurra vikna frá því að tillaga að aðalskipulagi barst henni. Skal tillagan rökstudd með greinargerð þar sem fram skal koma hvort form- eða efnisgallar séu á afgreiðslu sveitarstjórnar eða gerð skipulagsins. Áður en ráðherra tekur ákvörðun um synjun eða frestun skal hann leita umsagnar sveitarstjórnar.

Ráðherra synjar eða staðfestir aðalskipulag skv. 4. mgr. Staðfest aðalskipulag skal auglýst í B-deild Stjórnartíðinda. Slíkt aðalskipulag tekur gildi þegar það hefur verið samþykkt af sveitarstjórn, hlotið staðfestingu umhverfisráðherra og verið birt í B-deild Stjórnartíðinda.

Stefna aðalskipulags er bindandi við gerð deiliskipulags og útgáfu byggingar- og framkvæmdaleyfa.

### 33. gr.

#### *Frestun á gerð aðalskipulags.*

Sveitarstjórn er heimilt að fenginni umsögn Skipulagsstofnunar og með samþykki ráðherra að fresta í allt að fjögur ár í senn gerð aðalskipulagsáætlunar fyrir ákveðið landsvæði ef óvissa eða ágreiningur ríkir um atriði sem geta haft veruleg áhrif á framkvæmd skipulagsins.

## 34. gr.

*Ágreiningur um aðalskipulag.*

Takist sveitarstjórnnum samliggjandi sveitarfélaga ekki að leysa ágreining um atriði sem samræma þarf í aðalskipulagi þeirra skal, að frumkvæði sveitarfélaganna eða Skipulagsstofnunar, sérstakri nefnd falið að gera tillögu að skipulagi sem er sameiginlegt fyrir þessi sveitarfélög að því er ágreiningsatriðin varðar.

Sveitarstjórnir þær sem hlut eiga að máli skulu hver um sig skipa tvo menn í nefndina, en Skipulagsstofnun einn mann og skal hann vera formaður hennar. Skipulagsstofnun skal aðstoða nefndina eftir þörfum.

Komist nefndin að sameiginlegri niðurstöðu skulu sveitarstjórnir sem hlut eiga að máli hver um sig auglýsa tillögu nefndarinnar sem aðalskipulagstillögu í samræmi við ákvæði 30. og 31. gr.

Takist nefndinni ekki að komast að sameiginlegri niðurstöðu skal senda málið til úrskurðar ráðherra ásamt greinargerð nefndarinnar. Aðalskipulag hlutaðeigandi sveitarfélaga skal samræmt úrskurði ráðherra.

## 35. gr.

*Endurskoðun aðalskipulags.*

Þegar að loknum sveitarstjórnarkosningum metur sveitarstjórn hvort ástæða sé til að endurskoða aðalskipulagið. Um málsmeðferð á endurskoðaðri áætlun fer sem um gerð nýs aðalskipulags væri að ræða. Ef niðurstaða sveitarstjórnar er að aðalskipulagið þarfnist ekki endurskoðunar heldur það gildi sínu.

## 36. gr.

*Breytingar á aðalskipulagi.*

Nú telur sveitarstjórn að gera þurfi breytingu á gildandi aðalskipulagi og fer þá um málsmeðferð eins og um gerð aðalskipulags sé að ræða.

Nú telur sveitarstjórn að gera þurfi breytingar á gildandi aðalskipulagi sem séu það óverulegar að ekki sé talin ástæða til meðferðar skv. 30.–32. gr. og skal þá sveitarstjórn senda rökstudda tillögu um breytinguna til Skipulagsstofnunar. Niðurstaða sveitarstjórnar skal auglýst. Við mat á því hvort breyting á aðalskipulagi geti talist óveruleg skal taka mið af því hvort hún hafi verulegar breytingar á landnotkun í för með sér, sé líkleg til að hafa mikil áhrif á einstaka aðila, eða hafa áhrif á stór svæði. Fallist Skipulagsstofnun á tillögu sveitarstjórnar skal hún staðfesta tillöguna innan fjögurra vikna frá því tillagan barst henni og auglýsa hana í B-deild Stjórnartíðinda. Fallist Skipulagsstofnun ekki á að um óverulega breytingu sé að ræða skal hún tilkynna sveitarstjórn um það og fer þá um málsmeðferð eins og um gerð aðalskipulags sé að ræða.

## VIII. KAFLI

**Deiliskipulagsáætlanir.**

## 37. gr.

*Deiliskipulag.*



Deiliskipulag er skipulagsáætlun fyrir afmarkað svæði eða reit innan sveitarfélags. Í deiliskipulagi eru teknar ákvarðanir um lóðir, lóðanotkun, byggingarreiti, byggðamynstur, þ.m.t. nýtingarhlutfall, útlit mannvirkja og form eftir því sem við á og aðrar skipulagsforsendur sem þurfa að liggja fyrir vegna byggingar- og framkvæmdaleyfa.

Þegar ekki þarf að sækja um byggingarleyfi samkvæmt lögum um mannvirki skal leita eftir samþykki sveitarstjórnar fyrir breytingum á mannvirki sem varða útlit bygginga og form á viðkomandi svæði.

Deiliskipulag skal gera fyrir einstök svæði eða reiti þar sem framkvæmdir eru fyrirhugaðar og skal jafnan miða við að það taki til svæða sem mynda heildstæða einingu.

Við gerð deiliskipulags skal byggt á stefnu aðalskipulags og hún útfærð fyrir viðkomandi svæði eða reit.

Deiliskipulag skal setja fram á skipulagsuppdrætti ásamt skipulagsgreinargerð. Í greinargerð deiliskipulags er forsendum þess lýst og sett fram stefna deiliskipulagsins og umhverfismat áætlunarinnar. Í greinargerðinni skal m.a. setja skipulagsskilmála í samræmi við stefnuna. Á skipulagsuppdrætti deiliskipulags skal setja fram þá stefnu sem kynnt er í skipulagsgreinargerð fyrir skipulagssvæðið að svo miklu leyti sem það getur átt við.

Um gerð og framsetningu deiliskipulags gilda að öðru leyti ákvæði 12. gr. og ákvæði í skipulagsreglugerð.

#### 38. gr.

##### *Ábyrgð á gerð og afgreiðslu deiliskipulags.*

Sveitarstjórn ber ábyrgð á og annast gerð deiliskipulags.

Landeigandi eða framkvæmdaraðili getur að fenginni heimild sveitarstjórnar gert tillögu að deiliskipulagi eða breytingu á deiliskipulagi á sinn kostnað. Um kynningu, samráð, auglýsingu og samþykkt slíks deiliskipulags fer skv. 40.–41. gr.

#### 39. gr.

##### *Deiliskipulag á landi í einkaeign.*

Þegar land í einkaeign er gert að byggingarlóðum með deiliskipulagi að ósk landeiganda skal hann þegar framkvæmdir hefjast láta endurgjaldslaust af hendi við sveitarfélagið þá hluta landsins sem samkvæmt skipulaginu eru ætlaðir til almannaþarfa, svo sem undir götur, leikvelli og opin svæði. Landeiganda er þó ekki skylt að láta af hendi með þessum hætti meira land en svarar þriðjungi af flatarmáli þeirra lóða er þannig verða byggingarhæfar. Ef landnotkun er breytt fellur landið aftur til þess er lét það endurgjaldslaust af hendi og skulu landeigandi og sveitarstjórn semja um það í hvaða ástandi skila skuli landinu.

Ákvæði þessarar greinar eiga ekki við um frístundabyggðasvæði þar sem sveitarfélag annast ekki gatnagerð eða aðrar sameiginlegar framkvæmdir og rekstur.

#### 40. gr.

##### *Gerð deiliskipulags, kynning og samráð.*

Þegar vinna við gerð deiliskipulagstillögu hefst skal sveitarstjórn taka saman lýsingu á skipulagsverkefninu þar sem fram kemur hvaða áherslur sveitarstjórn hafi við deiliskipulagsgerðina og upplýsingar um forsendur og fyrirbyggjandi stefnu og fyrirhugað skipulagsferli, svo sem um kynningu og samráð við skipulagsgerðina gagnvart íbúum og öðrum hagsmunaaðilum.

Vinni landeigandi eða framkvæmdaraðili að gerð deiliskipulags samkvæmt heimild sveitarstjórnar skal hann taka saman lýsingu á skipulagsverkefninu sem sveitarstjórn þarf að samþykkja áður en hún er kynnt.

Leita skal umsagnar um lýsinguna hjá Skipulagsstofnun og umsagnaraðilum og kynna fyrir almenningi. Í skipulagsreglugerð er kveðið nánar á um lýsingu deiliskipulagsverkefnis og kynningu hennar. Sveitarstjórn er heimilt að falla frá gerð slíkrar lýsingar ef allar meginforsendur deiliskipulagsins liggja fyrir í aðalskipulagi.

Áður en tillaga að deiliskipulagi er tekin til afgreiðslu í sveitarstjórn skal tillagan, forsendur hennar og umhverfismat kynnt íbúum sveitarfélagsins og öðrum hagsmunaaðilum á almennum fundi eða á annan fullnægjandi hátt. Skal kynningin auglýst með áberandi hætti. Sveitarstjórn er heimilt að falla frá slíkri kynningu ef allar meginforsendur liggja fyrir í aðalskipulagi. Að lokinni kynningu skal deiliskipulagstillagan lögð fyrir sveitarstjórn til afgreiðslu.

#### 41. gr.

##### *Auglýsing og samþykkt deiliskipulags.*

Þegar sveitarstjórn hefur samþykkt að auglýsa tillögu að deiliskipulagi skal hún auglýst á sama hátt og kveðið er á um varðandi auglýsingu aðalskipulags. Ef deiliskipulagstillaga tekur til svæðis sem liggur að mörkum aðliggjandi sveitarfélags skal tillagan kynnt sveitarstjórn þess sveitarfélags.

Sé tillaga að deiliskipulagi ekki í samræmi við aðalskipulag skal samsvarandi aðalskipulagsbreyting auglýst áður eða samhliða. Að loknum auglýsingatíma getur sveitarstjórn samþykkt breytingu á aðalskipulagi og deiliskipulagi samhliða.

Þegar frestur til athugasemda er liðinn skal sveitarstjórn taka tillöguna til umræðu að undangenginni umfjöllun skipulagsnefndar. Í þeirri umfjöllun skal taka afstöðu til athugasemda sem borist hafa og þess hvort gera skuli breytingar á tillögunni. Ef engar athugasemdir eru gerðar við tillöguna er ekki skylt að taka hana aftur til umræðu í sveitarstjórn heldur skal senda hana Skipulagsstofnun. Hafi borist athugasemdir skal niðurstaða sveitarstjórnar auglýst.

Ákveði sveitarstjórn að breyta auglýstri tillögu í grundvallaratriðum skal hin breytta tillaga auglýst á nýjan leik skv. 1. mgr.

#### 42. gr.

##### *Afgreiðsla deiliskipulags.*

Senda skal Skipulagsstofnun deiliskipulag sem samþykkt hefur verið af sveitarstjórn ásamt athugasemdum og umsögnum um þær. Jafnframt skal sveitarstjórn senda þeim aðilum er athugasemdir gerðu umsögn sína um þær. Telji Skipulagsstofnun að form- eða efnisgallar séu á deiliskipulagi sem henni er sent skal hún koma athugasemdum sínum á framfæri við sveitarstjórn. Sveitarstjórn skal taka athugasemdirnar til umræðu og gera nauðsynlegar breytingar. Birta skal auglýsingu um samþykkt deiliskipulag í B-deild Stjórnartíðinda.

#### 43. gr.

##### *Breytingar á deiliskipulagi.*

Nú telur sveitarstjórn að gera þurfi breytingar á samþykktu deiliskipulagi og skal þá fara um breytinguna eins og um nýtt deiliskipulag sé að ræða.

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 vikur 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 frávík er að ræða að hagsmunir nágranna skerðist í engu hvað varðar landnotkun, útsýni, skuggavarp eða innsýn.

44. gr.

*Grenndarkynning.*

Þegar sótt er um byggingar- eða framkvæmdaleyfi þar sem deiliskipulag liggur ekki fyrir eða um er að ræða óverulega breytingu á deiliskipulagi skal skipulagsnefnd láta fara fram grenndarkynningu.



Grenndarkynning felst í því að skipulagsnefnd kynnir nágrönnum sem taldir eru geta átt hagsmuna að gæta skipulagstillöguna og gefur þeim kost á að tjá sig um hana innan tilskilins frests sem skal vera a.m.k. fjórar vikur. Að þeim fresti liðnum og þegar sveitarstjórn hefur afgreitt málið skal þeim sem tjáðu sig um það tilkynnt niðurstaða sveitarstjórnar. Þegar um óverulega breytingu á deiliskipulagi er að ræða sendir sveitarstjórn Skipulagsstofnun samþykkt deiliskipulagsbreytingu.

Skipulagsnefnd er heimilt að stytta tímabil grenndarkynningar ef þeir sem hagsmuna eiga að gæta, sbr. 1. mgr., hafa lýst skriflega yfir með áritun sinni á kynningargögn áður en fjórar vikur eru liðnar að þeir geri ekki athugasemdir við skipulagstillöguna eða hina leyfisskyldu framkvæmd. Skipulagsnefnd er heimilt að falla frá grenndarkynningu ef sýnt er fram á að breyting á deiliskipulagi eða leyfisskyld framkvæmd varði ekki hagsmuni annarra en sveitarfélagsins og/eða umsækjanda.

Þegar um er að ræða óverulega breytingu á deiliskipulagi skal sveitarstjórn birta auglýsingu um samþykkt deiliskipulags í B-deild Stjórnartíðinda.

IX. KAFLI

**Skipulagsreglugerð, eignarnám, bætur o.fl.**

45. gr.

*Skipulagsreglugerð.*

Umhverfissráðherra setur reglugerð, er nær til alls landsins, um gerð skipulagsáætlana að fengnum tillögum Skipulagsstofnunar og umsögn Sambands íslenskra sveitarfélaga.

Í skipulagsreglugerð skal kveðið nánar á um gerð skipulagsáætlana, um gerð lýsingar skipulagsverkefnis, um framsetningu og innihald skipulagsgreinargerða og skipulagsupphráttu, svo sem skipulagsskilmála og kvaðir. Einnig skal kveðið á um

samráð og kynningu tillagna og afgreiðslu skipulagsáætlana.

Í skipulagsreglugerð skal skilgreina landnotkunarflokka.

Í skipulagsreglugerð skal kveðið á um öryggisforsendur og takmarkanir á landnotkun, t.d. vegna náttúruvár, verndar, svo sem vatnsverndar, eða mengunar. Þá skal sérstaklega kveðið á um aðgengi fyrir alla.

Í skipulagsreglugerð skal kveða nánar á um heimildir sveitarfélaga til að kveða á um útlit og form mannvirkja í skipulagsáætlunum.

Í skipulagsreglugerð skal kveða á um friðun eldri byggðar, trjágróður, girðingar og um auglýsingaskilti.

Í skipulagsreglugerð skulu vera ákvæði um starfshætti skipulagsnefnda, svæðisskipulagsnefnda og skipulagsfulltrúa og annarra þeirra sem falin er gerð skipulagsáætlana.

Í skipulagsreglugerð skal kveða nánar á um framkvæmdaleyfi, svo sem hvaða framkvæmdir eru háðar framkvæmdaleyfi, um gögn vegna umsókna um framkvæmdaleyfi og um útgáfu framkvæmdaleyfa.

Þegar sérstaklega stendur á getur ráðherra að fenginni umsögn Skipulagsstofnunar og hlutaðeigandi sveitarstjórnar veitt undanþágu frá einstökum greinum skipulagsreglugerðar.

#### 46. gr.

##### *Mælingar og kortagerð.*

Vinna skal skipulagsáætlunar á stafræna kortagrunna.

Umráðamönnum lands og lóða er skylt að heimila för um landareign og uppsetningu mælipunkta vegna mælinga og leyfa að sett séu föst merki þar sem nauðsynlegt getur talist enda sé það ekki til ónæðis eða tjóns fyrir landeiganda.

#### 47. gr.

##### *Landeignaskrá.*

Sveitarstjórnir skulu láta gera skrá yfir allar jarðir, lönd og lóðir innan sveitarfélags í landeignaskrá sem skal vera hluti af Landskrá fasteigna. Skrá þessi skal hafa tilvísun í afmörkun og eignarhald í samræmi við þinglýstar heimildir. Gefa skal öllum götum, vegum og torgum í sveitarfélagi heiti sem skal þinglýsa.

#### 48. gr.

##### *Skipting landa og lóða.*

Óheimilt er að skipta jörðum, löndum eða lóðum eða breyta landamerkjum og lóðamörkum nema samþykki sveitarstjórnar komi til.

Áður en sveitarstjórn veitir slíkt samþykki fyrir byggingarlóðir ákveður hún nafn götu og númer en aðrar afmarkaðar landareignir skulu hafa heiti til skrásetningar í landeignaskrá, sbr. 47. gr.

Sveitarstjórn getur krafist þess af eigendum landa og jarða að gerður sé fullnægjandi hnittsettur uppdráttur af nýjum landamerkjum eða lóðamörkum til afnota fyrir landeignaskrá og þinglýsingarstjóra.

#### 49. gr.

##### *Forkaupsréttur sveitarstjórna að fasteignum.*

Við gildistöku skipulagsáætlana samkvæmt lögum þessum eignast sveitarstjórn forkaupsrétt að fasteignum sem henni er nauðsynlegt að fá umráð yfir til þess að

framkvæma skipulag.

Sveitarstjórn getur áskilið sér sérstakan forkaupsrétt að tilteknum fasteignum sem ekki falla undir 1. mgr. í þeim tilgangi að greiða fyrir áætlaðri þróun sveitarfélagsins. Samþykkt sveitarstjórnar um slíkan forkaupsrétt skal hljóta staðfestingu ráðherra og skal hún birt í B- deild Stjórnartíðinda.

Eigendum fasteigna sem forkaupsréttur tekur til er skylt að bjóða sveitarstjórn að ganga inn í kaup fasteignanna við sölu. Innan fjögurra vikna frá því að sveitarstjórn er boðið að neyta forkaupsréttar skal hún segja til um hvort hún vill neyta réttarins eða ekki. Svári sveitarstjórn eigi boði eiganda fasteignar innan tilskilins frests skal líta svo á að forkaupsrétti sé hafnað.

Ákvæði þessarar greinar raska ekki ákvæðum annarra laga um víðtækari forkaupsrétt sveitarfélaga. Um meðferð forkaupsréttarmála fer samkvæmt lögum nr. 22/1932.

#### 50. gr.

##### *Heimildir til eignarnáms.*

Ráðherra getur að fenginni umsögn Skipulagsstofnunar veitt sveitarstjórn heimild til að taka eignarnámi landsvæði, fasteignir og efnisnámur eða takmörkuð eignarréttindi að slíku innan sveitarfélagsins ef nauðsyn ber til vegna áætlaðrar þróunar sveitarfélagsins samkvæmt staðfestu aðalskipulagi.

Sveitarstjórn er heimilt að fenginni umsögn Skipulagsstofnunar og á grundvelli gildandi deiliskipulags að taka eignarnámi vegna framkvæmdar skipulagsins:

1. Fasteignir sem sveitarstjórn er samkvæmt skipulaginu nauðsynlegt að fá umráð yfir til almannaþarfa.

2. Lóð sem eigandi nýtir ekki á þann hátt sem gildandi deiliskipulag ákveður, enda sé liðinn frestur sem honum hefur verið settur til að byggja á lóðinni eða breyta nýtingu hennar.

3. Fasteign eða hluta fasteignar sem friðunar- eða hverfisverndarákvæði taka til, enda sé eignarnámið nauðsynlegt til að tryggja að markmið þeirra nái fram að ganga.

4. Fasteign eða hluta fasteignar á byggingarreit sem endurbyggja skal samkvæmt deiliskipulagi, enda hafi ekki náðst samkomulag við eiganda um þátt hans í endurbyggingunni og eignarnám sé nauðsynlegt til að greiða fyrir henni.

5. Lóð eða lóðarhluta sem stendur í vegi fyrir nýrri lóðarskiptingu sem ákveðin er í deiliskipulagi.

Eignarnám er því aðeins heimilt að sveitarstjórn hafi áður með sannanlegum hætti leitast við að ná samningum við eigendur þeirra eigna eða réttinda sem hún hyggst taka eignarnámi.

Um framkvæmd eignarnáms og ákvörðun um bætur fer eftir lögum nr. 11/1973. Bætur vegna eignarnáms greiðast úr sveitarsjóði.

#### 51. gr.

##### *Bætur vegna skipulags og yfirtaka eigna.*

Nú veldur gildistaka skipulagsáætlana því að verðmæti fasteignar lækkar, nýtingarmöguleikar hennar skerðast frá því sem áður var heimilt eða að hún rýrnar svo að hún nýtist ekki til sömu nota og áður og á þá sá sem sýnt getur fram á að hann verði fyrir tjóni af þessum sökum rétt á bótum úr sveitarsjóði eða ríkissjóði eftir atvikum vegna landsskipulagsáætlunar eða að sveitarsjóður leysi fasteignina til sín.

Við ákvörðun bóta vegna skipulagsaðgerða skal taka tillit til þeirrar verðbreytingar

sem þær kunna að hafa í för með sér á viðkomandi eign. Við ákvörðun bóta skal m.a. miða við hvort nýtt skipulag hefur þegar áhrif á verðmæti eignarinnar eða síðar, hvaða kröfur eru gerðar um nýtingarhlutfall, húsaþæðir, bifreiðastæði, leiksvæði barna og opin svæði að því er snertir sambærilegar eignir, svo og hvort skipulagið gerir afstöðu fasteignarinnar gagnvart götu hagstæðari eða óhagstæðari en áður var. Þá ber og að miða við þann arð sem eðlileg notkun eignarinnar gefur af sér.

Sá sem telur sig eiga rétt á bótum eða krefst yfirtöku samkvæmt þessari grein skal senda kröfu sína til sveitarstjórnar. Viðurkenni sveitarstjórn bótaskyldu skal hún annast um að dómkvaddir verði matsmenn til að ákveða bætur. Fallist sveitarstjórn á kröfu um yfirtöku skal matsnefnd eignarnámsbóta falið að ákveða kaupverð.

## X. KAFLI

### Úrskurðarnefnd skipulags- og byggingarmála, þvingunarúrræði og viðurlög. 52. gr.

#### *Úrskurðarnefnd skipulags- og byggingarmála.* [REDACTED]

Úrskurðarnefnd skipulags- og byggingarmála kveður upp úrskurði í ágreiningsmálum um skipulags- og byggingarmál samkvæmt lögum þessum, lögum um mannvirki og reglugerðum settum samkvæmt þeim. Jafnframt skal úrskurðarnefndin kveða upp úrskurði í ágreiningsmálum sem henni er falið að skera úr um á grundvelli laga um mat á umhverfisáhrifum.

Umhverfisráðherra skipar fimm menn í úrskurðarnefnd skipulags- og byggingarmála og jafnmarga til vara. Ekki skal þó skipa varamann formanns en nefndin skal tilnefna varaformann úr hópi nefndarmanna sem stýrir fundum nefndarinnar í forföllum formanns. Umhverfisráðherra skipar einn nefndarmanna án tilnefningar og skal hann vera forstöðumaður úrskurðarnefndar og jafnframt formaður nefndarinnar. Formaður skal uppfylla starfsgengisskilyrði héraðsdómara. Hæstiréttur tilnefnir fjóra nefndarmenn og skal einn þeirra hafa lokið háskólaprófi á sviði skipulagsmála, annar í lögfræði, þriðji á sviði umhverfismála og fjórði á sviði byggingarmála. Nefndarmenn skulu skipaðir til fjögurra ára í senn nema formaður nefndarinnar sem jafnframt skal vera forstöðumaður úrskurðarnefndar og hafa starfið að aðalstarfi. Hann skal skipaður til fimm ára að undangenginni auglýsingu í samræmi við lög nr. 70/1996, um réttindi og skyldur starfsmanna ríkisins. Varamenn skulu tilnefndir á sama hátt og uppfylla sömu hæfisskilyrði og aðalmenn.

Forstöðumaður úrskurðarnefndar hefur yfirstjórn hennar með höndum og ber ábyrgð á henni. Hann fer með fyrirvar nefndarinnar út á við. Forstöðumaður ræður annað starfsfólk úrskurðarnefndar. Ráðherra setur í reglugerð nánari ákvæði um störf nefndarinnar, verkefni hennar, valdsvið og starfsskilyrði.

Nefndinni er heimilt að kveðja sér til fulltingis sérfróða aðila við úrskurð einstakra mála. Úrskurðir nefndarinnar eru fullnaðarúrskurðir á stjórnsýslustigi. Nefndin skal kveða upp úrskurð svo fljótt sem auðið er og eigi síðar en þremur mánuðum eftir að henni berst mál í hendur. Við úrlausn einstaks máls skal nefndin að jafnaði skipuð formanni ásamt tveimur aðalmönnum eftir nánari ákvörðun formanns. Sé mál viðamikið skal nefndin fjalla um það fullskipuð. Formaður ákveður í hvaða málum nefndin skuli skipuð fimm fulltrúum.

Kæru til nefndarinnar sæta stjórnvaldsáskvarðanir stjórnsýslu sveitarfélaga, nema annað sé sérstaklega tiltekið í lögum. Ákvarðanir sem ráðherra ber að lögum þessum að staðfesta sæta ekki kæru til nefndarinnar. Þeir einir geta skotið máli til

úrskurðarnefndarinnar sem eiga lögvarða hagsmuni tengda hinni kærðu ákvörðun. Sé um að ræða ákvarðanir vegna framkvæmda sem falla undir lög um mat á umhverfisáhrifum eiga umhverfisverndar- og hagsmunasamtök sem varnarþing eiga á Íslandi jafnframt sama rétt, enda séu félagsmenn samtakanna 30 eða fleiri og það samrýmist tilgangi samtakanna að gæta þeirra hagsmuna sem kæran lýtur að. Frestur til að skjóta máli til nefndarinnar er einn mánuður frá því að kæranda varð kunnugt, eða mátti vera kunnugt, um ákvörðun þá sem kæra á. Sé um að ræða ákvarðanir sem sæta opinberri birtingu telst kærufrestur frá birtingu ákvörðunar.

Kærandi getur krafist úrskurðar um stöðvun framkvæmda til bráðabirgða séu þær hafnar eða yfirvofandi. Komi fram krafa um slíkt skal úrskurðarnefnd svo fljótt sem verða má kveða upp úrskurð um það atriði. Úrskurði um stöðvun framkvæmda ber sveitarstjórn að framfylgja þegar í stað, með aðstoð lögreglu ef með þarf.

Um málsmeðferð fer að öðru leyti samkvæmt stjórnsýslulögum, nr. 37/1993.

Kostnaður vegna úrskurðarnefndar greiðist úr ríkissjóði.

### 53. gr.

#### *Framkvæmdir sem brjóta í bága við skipulag eða eru án leyfis.*

Ef framkvæmdaleyfisskyld framkvæmd er hafin án þess að framkvæmdaleyfi sé fengið fyrir henni, hún hafin með framkvæmdaleyfi sem brýtur í bága við skipulag eða ekki hefur verið leitað samþykkis sveitarstjórnar skv. 2. mgr. 37. gr., skal skipulagsfulltrúi stöðva slíkar framkvæmdir tafarlaust og leita staðfestingar sveitarstjórnar.

Ef framkvæmd er í ósamræmi við útgefið framkvæmdaleyfi eða skilyrði þess skal skipulagsfulltrúi stöðva framkvæmd þar til úr hefur verið bætt og leita samþykkis sveitarstjórnar.

Ef skilyrði 1. og 2. mgr. eiga við getur skipulagsfulltrúi krafist þess að hin ólöglega framkvæmd sé fjarlægð, jarðrask afmáð eða starfsemi hætt. Sinni framkvæmdaraðili ekki þeirri kröfu er heimilt að framkvæma slíkar aðgerðir á hans kostnað.

Ef þörf krefur er lögreglu skylt að aðstoða skipulagsfulltrúa við stöðvun framkvæmda.

Láti sveitarstjórn hjá líða að stöðva framkvæmdir skv. 1. og 2. mgr. getur Skipulagsstofnun, að tilskildum fresti sem stofnunin veitir sveitarstjórn, látið stöðva framkvæmd og fjarlægja á kostnað eiganda framkvæmdar eða stöðvað framkvæmd þar til úr hefur verið bætt.

### 54. gr.

#### *Dagsektir.*

Sveitarstjórn er heimilt að beita dagsektum til að knýja menn til framkvæmda á ráðstöfunum sem þeim er skylt að hlutast til um samkvæmt lögum þessum og reglugerðum samkvæmt þeim eða láta af atferli sem er ólöglegt. Sinni aðili ekki fyrirmælum sveitarstjórnar innan þess frests sem hún setur getur sveitarstjórn ákveðið dagsektir þar til úr verður bætt. Hámark dagsekta er 500.000 kr. Dagsektir renna í sveitarsjóð.

Sveitarstjórn getur látið vinna verk, sem hún hefur lagt fyrir að unnið skyldi, á kostnað þess sem vanrækt hefur að vinna verkið.

Dagsektir og kostnað skv. 1. og 2. mgr. má innheimta með fjárnámi.

### 55. gr.

#### *Refsiábyrgð.*

Brot gegn lögum þessum og reglugerðum settum samkvæmt þeim varða sektum eða fangelsi allt að 2 árum nema þyngri refsing liggja við samkvæmt öðrum lögum.

56. gr.

*Gildistaka.*

Lög þessi öðlast gildi 1. janúar 2009. Frá sama tíma falla úr gildi skipulags- og byggingarlög, nr. 73/1997, með síðari breytingum.

57. gr.

*Breytingar á öðrum lögum.*

1. Í stað orðanna „skipulags- og byggingarlög“ í 2. mgr. 6. gr. laga nr. 64/1994, um vernd, friðun og veiðar á villtum fuglum og villtum spendýrum, kemur: skipulagslög.
2. Í stað orðanna „skipulags- og byggingarlög“ í 3. mgr. 1. gr. laga nr. 57/1998, um rannsóknir og nýtingu á auðlindum í jörðu, kemur: skipulagslög.
3. Eftirfarandi breytingar verða á lögum nr. 44/1999, um náttúruvernd:
  - a. Í stað orðanna „sbr. 27. og 43. gr. skipulags- og byggingarlaga, nr. 73/1997“ í 2. mgr. 37. gr. laganna kemur: sbr. skipulagslög og lög um mannvirki.
  - b. Í stað orðanna „skipulags- og byggingarlaga, nr. 73/1997“ í 46. gr. laganna kemur: skipulagslaga.
  - c. Í stað orðanna „sbr. 27. gr. skipulags- og byggingarlaga, nr. 73/1997“ í 2. mgr. 47. gr. laganna kemur: sbr. skipulagslög.
  - d. Í stað orðanna „27. gr. skipulags- og byggingarlaga, nr. 73/1997“ í 1. mgr. ákvæðis til bráðabirgða IV í lögunum kemur: 13. gr. skipulagslaga.
4. Eftirfarandi breytingar verða á lögum nr. 106/2000, um mat á umhverfisáhrifum:
  - a. Í stað orðanna „skipulags- og byggingarlögum“ í e-lið 3. gr. laganna kemur: skipulagslögum og lögum um mannvirki.
  - b. Í stað orðanna „skipulags- og byggingarlögum“ í 1. mgr. 15. gr. laganna kemur: skipulagslögum og lögum um mannvirki.
  - c. Í stað orðanna „skipulags- og byggingarlögum“ í 2. mgr. 15. gr. laganna kemur: skipulagslögum.
  - d. Í stað orðanna „skipulags- og byggingarlögum“ í 1. mgr. 17. gr. laganna kemur: skipulagslögum.
5. Eftirfarandi breytingar verða á jarðalögum, nr. 81/2004:
  - a. Í stað orðanna „skipulags- og byggingarlögum“ í 21. mgr. 2. gr. og 2. mgr. 7. gr. laganna kemur: skipulagslögum.
  - b. Í stað orðanna „skipulags- og byggingarlaga“ í 2. mgr. 3. gr. og 2. mgr. 34. gr. laganna kemur: skipulagslaga.
6. Í stað orðanna „skipulags- og byggingarlaga“ í 2. mgr. 3. gr. laga nr. 85/2005, um verndun Þingvallavatns og vatnasviðs þess, kemur: skipulagslaga og laga um mannvirki.
7. Í stað orðanna „skipulags- og byggingarlögum, nr. 73/1997“ í 1. mgr. 33. gr. laga nr. 61/2006, um lax- og silungsveiði, kemur: skipulagslögum og lögum um mannvirki.
8. Í stað orðanna „skipulags- og byggingarlögum“ í 3. mgr. 2. gr. laga nr. 106/1999, um Byggðastofnun, kemur: skipulagslögum.
9. Í stað orðanna „skipulags- og byggingarlögum“ í 2. mgr. 28. gr. vegalaga, nr. 80/2007, kemur: skipulagslögum.

**Ákvæði til bráðabirgða.**