

101

Frumvarp til

skipulags- og byggingarlaga.

(Lagt fyrir Alþingi á 121. löggjafarþingi 1996.)

I. KAFLI

Almenn ákvæði.

1. gr.

Markmið.

Markmið laga þessara er:

að þróun byggðar og landnotkunar á landinu öllu verði í samræmi við skipulagsáætlanir sem hafi efnahagslegar, félagslegar og menningarlegar þarfir landsmanna, heilbrigði þeirra og öryggi að leiðarljósi,

að stuðla að skynsamlegri og hagkvæmri nýtingu lands og landgæða, tryggja varðveislu náttúru og menningarverðmæta og koma í veg fyrir umhverfisspjöll, með sjálfbæra þróun að leiðarljósi,

að tryggja réttaröryggi í meðferð skipulags- og byggingarmála þannig að réttur einstaklinga og lögaðila verði ekki fyrir borð borinn þótt hagur heildarinnar sé hafður að leiðarljósi,

að tryggja faglegan undirbúning mannvirkjagerðar og virkt eftirlit með því að kröfum um öryggi, endingu, útlit og hagkvæmni bygginga og annarra mannvirkja sé fullnægt.

2. gr.

Skilgreiningar.

Aðalskipulag: Skipulagsáætlun fyrir tiltekið sveitarfélag þar sem fram kemur stefna sveitarstjórnar um landnotkun, samgöngu- og þjónustukerfi, umhverfismál og þróun byggðar í sveitarfélaginu á minnst 12 ára samfelldu tímabili.

Byggingarleyfi: Leyfi sveitarstjórnar til að byggja, breyta eða rífa hús eða önnur mannvirki eða breyta notkun þeirra. Leyfið felur í sér samþykkt aðaluppdráttar og framkvæmdaáforma, en ekki heimild til að hefja framkvæmdir.

Deiliskipulag: Skipulagsáætlun fyrir afmarkaða reiti innan sveitarfélags sem byggð er á aðalskipulagi og kveður nánar á um útfærslu þess og varðar m.a. einstakar lóðir og byggingar á þeim, kvaðir á lóðum, götur, stíga og opin svæði.

Framkvæmdaleyfi: Leyfi til framkvæmda í samræmi við byggingarleyfi að uppfylltum nánari skilyrðum.

Hverfisvernd: Sérstök ákvæði í deiliskipulagi til að vernda sérkenni eldri byggðar og tryggja að breytingar og framkvæmdir falli vel að þeirri byggð sem fyrir er.

Landnotkun: Ráðstöfun lands til mismunandi nota, svo sem undir íbúðir, iðnað, verslun, vöruheymslur, útivist, landbúnað o.s.frv.

Landnýting: Samheiti yfir mælikvarða á það hversu mikil nýting lands er, svo sem nýtingarhlutfall, þéttleika byggðar, ítölu o.fl.

Landsskipulag: Samþætting áætlana um landnotkun og landnýtingu sem varða landið allt, svo sem samgöngur, fjarskipti, orkumannvirki, náttúruvernd, varðveislu sögulegra minja, landnotkun atvinnuvega og byggðar í meginatriðum. Hlutverk landsskipulags er m.a. að stuðla að samræmi í landnýtingar- og landnotkunaráætlunum.

Nýtingarhlutfall lóðar: Hlutfall milli brúttógólfplatar á lóð og flatarmáls hennar.

Skipulagsáætlun: Áætlun sem gerir grein fyrir ákvörðunum um framtíðarnotkun lands og fyrirkomulag byggðar og lýsir forsendum þeirra ákvarðana. Skipulagsáætlanir skiptast í fjóra flokka: Landsskipulag, svæðisskipulag, aðalskipulag og deiliskipulag.

Skipulagskvaðir: Kvaðir sem lagðar eru á einstakar lóðir í deiliskipulagi, svo sem um fjölda bílastæða, umferðarrétt eða legu lagna.

Skipulagsskilmálar: Ákvæði í deiliskipulagsáætlun til viðbótar þeim atriðum sem skipulagsuppdrættir kveða á um eða til skýringar við þau.

Svæðisskipulag: Skipulagsáætlun sem tekur yfir fleiri en eitt sveitarfélag. Hlutverk svæðisskipulags er að skapa ramma fyrir aðalskipulag sveitarfélaga á svæðinu og samræma þannig stefnu þeirra og framkvæmdir.

Þéttleiki byggðar: Landnýting innan þéttbýlis miðað við brúttóflatarmál lands sem m.a. er lýst með hlutfalli milli samanlagðs gólfplatar á tilteknu svæði og flatarmáls svæðisins eða reikningsstærðum eins og íbúar/ha eða íbúðir/ha.

II. KAFLI

Stjórnvöld skipulags- og byggingarmála.

3. gr.

Stjórn skipulags- og byggingarmála.

Umhverfissráðherra fer með yfirstjórn skipulags- og byggingarmála samkvæmt lögum þessum.

Sveitarstjórnir annast gerð svæðis-, aðal- og deiliskipulagsáætlana. Þær fjalla um leyfisumsóknir, veita byggingarleyfi og framkvæmdaleyfi og annast byggingareftirlit með atbeina kjörinna nefnda og sérhæfðra starfsmanna.

4. gr.

Skipulagsstofnun.

Ríkið starfrækir Skipulagsstofnun. Hlutverk stofnunarinnar er:

- a. að veita stjórnvöldum ráðgjöf um skipulags- og byggingarmál,
- b. að framfylgja ákvæðum laga þessara um landsskipulag, sbr. 29. gr., og um sérstaka svæðisskipulagsmeðferð, sbr. 28. gr., og laga um mat á umhverfisáhrifum, nr. 63/1993,
- c. að fylgjast með stöðu skipulagsmála í sveitarfélögum og hafa eftirlit með því að skipulagstillögur, framkvæmdaáætlanir og mannvirkjagerð uppfylli ákvæði laga þessara og reglugerða sem settar eru samkvæmt þeim,
- d. að aðstoða sveitarfélög við aðal- og svæðisskipulagsgerð,
- e. að láta í té umsagnir um ágreiningsmál á sviði skipulags- og byggingarmála,
- f. að stuðla að rannsóknum á sviði skipulags- og byggingarmála í samvinnu við hlutaðeigandi stofnanir og hagsmunaaðila, svo og að annast eða stuðla að útgáfu upplýsinga um þau mál,
- g. að fylgjast með og veita upplýsingar um ferlimál fatlaðra.

5. gr.

Skipulagsstjóri ríkisins.

Skipulagsstjóri ríkisins fer með daglega stjórn Skipulagsstofnunar. Hann skal hafa sérmenntun á sviði skipulags- og byggingarmála. Ráðherra skipar skipulagsstjóra til fimm ára í senn.

Skipulagsstjóri ber ábyrgð á stjórn og starfsskipulagi stofnunarinnar gagnvart ráðherra og gerir rekstraráætlanir fyrir hana.

6. gr.

Byggingar- og skipulagsnefndir.

Í hverju sveitarfélagi skal starfa byggingarnefnd, kjörin af sveitarstjórn. Sveitarstjórn getur ákveðið að nefndin fjalli einnig um skipulagsmál sveitarfélagsins og nefnist þá skipulags- og byggingarnefnd en að öðrum kosti skal einnig starfa sérstök skipulagsnefnd. Formenn skipulags- og byggingarnefnda skulu vera aðal- eða varamenn í sveitarstjórn. Byggingarfulltrúar skulu sitja fundi nefndanna með málfrelsi og tillögurétt. Slökkviliðsstjórar og heilbrigðisfulltrúar eiga rétt á setu á fundum nefndanna með málfrelsi og tillögurétt.

Sveitarstjórn ákveður fjölda nefndarmanna. Um skipulags- og byggingarnefndir og störf þeirra gilda einnig ákvæði sveitarstjórnarlaga eftir því sem við á.

Sveitarfélag með færri en 1.000 íbúa skal hafa samvinnu við nágrannasveitarfélag/-félög um kosningu svæðisbyggingarnefndar og ráðningu byggingarfulltrúa. Hlutaðeigandi sveitarfélög skulu þá gera með sér samning, sem umhverfisráðuneytið staðfestir, um stofnun svæðisbyggingarnefndar.

Ráðherra skipar byggingarnefndir sem annast framkvæmd laga þessara utan sveitarfélagsmarka nái aðliggjandi sveitarfélög ekki samkomulagi um rekstur byggingarnefndar.

7. gr.

Starfslið byggingar- og skipulagsnefnda.

Í hverju sveitarfélagi eða byggingarnefndarumdæmi skal starfa byggingarfulltrúi.

Ráðherra setur að fengnum tillögum Skipulagsstofnunar og umsögn Félags byggingarfulltrúa reglugerð um menntun, réttindi og skyldur byggingarfulltrúa og má enginn starfa sem slíkur nema hann hafi til þess löggildingu ráðherra. Byggingarfulltrúi skal uppfylla skilyrði 51. og 52. gr.

Sveitarstjórn ræður framkvæmdastjóra skipulagsnefndar, skipulagsfulltrúa sveitarfélags eða skipulagsstjóra og skal hann hafa sérmenntun á sviði skipulagsfræða. Sveitarstjórn getur falið byggingarfulltrúa að starfa fyrir skipulagsnefnd sveitarfélagsins þar sem það á við.

Starfsmanni skipulags- og byggingarnefnda er óheimilt að vinna nokkurt það starf sem síðar kann að koma til afgreiðslu nefndanna í umdæmi hans.

8. gr.

Úrskurðarnefnd skipulags- og byggingarmála.

Ráðherra skipar úrskurðarnefnd skipulags- og byggingarmála til fjögurra ára í senn.

Úrskurðarnefnd kveður upp úrskurði í ágreiningsmálum um skipulags- og byggingarmál samkvæmt lögum þessum. Í nefndinni eiga sæti þrír menn sem hér segir: Hæstiréttur tilnefni einn og er hann formaður nefndarinnar. Hann skal fullnægja skilyrðum til þess að vera héraðsdómari. Þá tilnefna umhverfisráðherra og Samband íslenskra sveitarfélaga

hvort sinn fulltrúa og skulu þeir hafa sérþekkingu á þessum málum. Varamenn eru tilnefndir á sama hátt. Ráðherra setur nefndinni starfsreglur að fengnum tillögum hennar.

Nefndinni er heimilt að kveðja til fulltingis sérfróða aðila við úrskurð einstakra mála. Úrskurður nefndarinnar er fullnaðarúrskurður á stjórnsýslustigi og verður ekki skotið til umhverfisráðherra.

Nefndin skal kveða upp úrskurð svo fljótt sem auðið er og eigi síðar en sex vikum eftir að henni berst mál í hendur. Sé mál viðamikið og fyrirsjáanlegt að afgreiðsla taki lengri tíma skal nefndi tilkynna hlutaðeigandi það og tiltaka afgreiðslufrest sem aldrei skal þó vera lengri en þrjú mánuðir.

Komi fram í ágreiningsmáli krafa um stöðvun framkvæmda skal úrskurðarnefnd þegar í stað kveða upp úrskurð um það atriði. Úrskurð um stöðvun ber byggingarnefnd að framfylgja þegar í stað, með aðstoð lögreglu ef með þarf.

Kostnaður vegna úrskurðarnefndar greiðist úr ríkissjóði.

III. KAFLI

Gerð og framkvæmd skipulags.

9. gr.

Skipulags skylda.

Landið allt er skipulagsskyldt. Sveitarstjórn ber ábyrgð á að fyrir hendi sé staðfest aðalskipulagsáætlun fyrir sveitarfélagið. 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.

Ef verulegar framkvæmdir eru fyrirhugaðar án þess að fyrir liggi staðfest aðalskipulag getur Skipulagsstofnun sett sveitarstjórn frest til þess að ganga frá tillögu að aðalskipulagi. Gangi sveitarstjórn ekki frá aðalskipulagstillögu innan þess frests leggur Skipulagsstofnun til við ráðherra að byggingarframkvæmdir og önnur mannvirkjagerð í sveitarfélaginu verði stöðvuð þar til fyrir liggur tillaga að aðalskipulagi.

Þrátt fyrir ákvæði 2. mgr. getur sveitarstjórn, að fengnum meðmælum Skipulagsstofnunar, leyft einstakar framkvæmdir sem um kann að verða sótt og er unnt að binda slíkt leyfi tilteknum skilyrðum. Heimilt er að vísa niðurstöðu Skipulagsstofnunar varðandi slíkt erindi til úrskurðarnefndar, sbr. 8. gr.

10. gr.

Skipulagsreglugerð.

Umhverfisráðherra setur reglugerð um gerð skipulagsáætlana að fengnum tillögum Skipulagsstofnunar og umsögn Sambands íslenskra sveitarfélaga.

Þar skal kveðið á um mælikvarða, innihald og frágang skipulagsuppdráttar, atriði sem fram skuli koma í greinargerðum um skipulagsáætlanir og forsendur þeirra, kvaðir sem ákveða megi með skipulagi og um innihald skipulagsskilmála.

Kveðið skal m.a. á um lágmarksfjarlægðir milli húsa með tilliti til birtuskilyrða í vistarverum og á lóðum og til þess að koma í veg fyrir truflun milli íbúða og tryggja brunavarnir. Enn fremur skal kveða á um önnur atriði sem taka ber tillit til í skipulagi, svo sem um breidd gatna og stíga, flokkun gatna, lágmarksfjölda bílastæða, útivistar- og leiksvæði í íbúðarhverfum, stærðir lóða og hámarksnýtingarhlutföll. Þá skal sérstaklega kveðið á um hvernig auðvelda skuli aðgengi fatlaðra og hreyfihamlaðra að því er varðar götur, gangstéttar, bílastæði og einstök mannvirki.

Skilgreina skal landnotkunarflokka, svo og önnur hugtök sem fyrir koma í reglugerðinni og þarfnast skýringa.

Í reglugerðinni skulu einnig vera ákvæði um starfshætti skipulagsnefnda, skipulagsfulltrúa og samvinnunefnda um svæðisskipulag, um menntun og starfsreynslu þeirra sem falin er stjórn vinnu við skipulagsáætlanir og um nánari útfærslu lagaákvæða um vinnslu og meðferð skipulagsáætlana.

11. gr.

Aðalskipulag.

Í aðalskipulagi skal fjallað um allt land innan marka sveitarfélags. Við gerð þess skal byggt á markmiðum laga þessara og áætlunum um þróun og þarfir sveitarfélagsins á nánar tilteknu 12 ára tímabili. Í greinargerð með aðalskipulagi skal m.a. lýsa náttúru og aðstæðum öllum í sveitarfélaginu við upphaf áætlunarinnar og forsendum þeirrar stefnu sem hún felur í sér.

Við gerð tillögu að aðalskipulagi skal, eftir því sem við á, leita eftir sjónarmiðum og tillögum íbúa og þeirra sem hagsmuna eiga að gæta.

Aðalskipulag skal vera í samræmi við svæðisskipulag, sé það fyrir hendi. Aðalskipulagsáætlanir samliggjandi sveitarfélaga skulu vera í innbyrðis samræmi. Tillaga að aðalskipulagi skal vera rökstudd m.a. með tilliti til áhrifa sem framkvæmdir samkvæmt tillögunni kunna að hafa á umhverfið.

Feli tillaga í sér framkvæmdir sem kunna að hafa veruleg áhrif á umhverfi, náttúruauðlindir og samfélag skal gera grein fyrir þeim kostum sem voru skoðaðir og umhverfisáhrifum hvers þeirra.

Eftir því sem við á skal gera grein fyrir og sýna á uppdráttum:

1. Byggingarsvæði fyrir atvinnustarfsemi og íbúðir, flokkuð eftir landnotkun og þéttleika þeirra.
2. Svæði fyrir byggingar til þjónustu við almenning, m.a. skóla, kirkjur, heilbrigðisstofnanir, menningar- og félagslegar stofnanir og önnur svæði til sameiginlegra þarfa, t.d. fyrir íþróttamannvirki og leikvelli.
3. Samgöngumannvirki, m.a. flugvelli, þjóðvegi og hafnir, svo og helstu umferðaræðar og tengingar við þær.
4. Háspennulínur/-strengi, aðveituæðar vatns- og hitaveitna og svæði fyrir veitustöðvar, sorpstöðvar og hreinsistöðvar skólps.
5. Opin svæði, m.a. skrúðgarða, garðlönd, kirkjugarða, íþrótt- og leiksvæði, tjaldstæði og almenn útivistarsvæði.
6. Vatnsfleti sjávar, vatna og fallvatna.
7. Svæði til landfyllinga og námuvinnslu jarðefna.
8. Sumarbústaðalönd.
9. Svæði til landbúnaðarnytja og skógræktarsvæði.

Auðkenna skal sérstaklega í aðalskipulagi:

1. Svæði þar sem hætta getur stafað af náttúruhamförum.
2. Svæði þar sem deiliskipulag skal háð staðfestingu ráðherra, sbr. 20. gr.
3. Staði og svæði sem njóta friðunar samkvæmt lögum um náttúruvernd eða þjóðminjalögum, svo og verndarsvæði vatnsbóla.
4. Svæði þar sem skipulagi eða staðfestingu skipulags er frestað, sbr. 15. gr.

12. gr.

Kynning aðalskipulagstillögu.

Áður en tillaga að aðalskipulagi eða verulegum breytingum á því er tekin til formlegrar afgreiðslu í sveitarstjórn skal tillagan, markmið hennar og forsendur, kynnt íbúum sveitarfélagsins á almennum fundi eða á annan fullnægjandi hátt.

Að lokinni kynningu skal tillagan lögð fyrir sveitarstjórn til fyrri umræðu. Sveitarstjórn 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. 13. 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 sýna skal athugasemdir Skipulagsstofnunar við hana.

13. gr.

Auglýsing aðalskipulagstillögu og umfjöllun um athugasemdir.

Sveitarstjórn skal auglýsa tillögu að aðalskipulagi eða breytingu á því á þann hátt sem venja er um auglýsingar stjórnvalda á staðnum. Tillagan skal einnig auglýst í Lögbirtingablaðinu.

Í auglýsingu skal tilgreina til hvaða svæðis tillagan nái, hvar uppdrættir ásamt fylgiskjölum séu 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 boðið að gera athugasemdir við tillöguna innan ákveðins frests sem eigi skal vera skemmri en sex vikur frá birtingu auglýsingar. Tekið skal skal fram hvert skila skuli athugasemdum og að hver sá sem eigi geri athugasemdir við auglýsta tillögu innan tilskilins frests teljist samþykkur henni.

Þegar frestur til athugasemda er liðinn skal sveitarstjórn fjalla um tillöguna á nýjan leik að undangenginni umfjöllun skipulagsnefndar. Í þeirri umfjöllun skal taka afstöðu til athugasemda sem borist hafa og þess hvort gera skuli breytingar á tillögunni.

Ákveði sveitarstjórn við síðari umræðu um tillögu að aðalskipulagi að breyta henni í grundvallaratriðum skal hin breytta tillaga auglýst á nýjan leik skv. 1.–2. mgr. Séu breytingar óverulegar nægir að gefa aðilum, sem athugasemdir gerðu um þau atriði sem breytingin varðar, kost á að gera á ný athugasemdir við hina breyttu tillögu.

Senda skal Skipulagsstofnun endanlega tillögu til afgreiðslu, ásamt athugasemdum og umsögn sveitarstjórnar um þær, innan átta vikna frá því frestur til að gera athugasemdir skv. 4. mgr. rann út. Jafnframt skal senda þeim aðilum er athugasemdir gerðu umsögn sveitarstjórnar um þær.

14. gr.

Staðfesting, birting og gildistaka aðalskipulags.

Aðalskipulag, eða breyting á því, er háð staðfestingu ráðherra og tekur gildi þegar staðfestingin hefur verið birt í B-deild Stjórnartíðinda.

Skipulagsstofnun skal innan fjögurra vikna frá því að tillaga barst henni gera tillögu til ráðherra um staðfestingu aðalskipulagsins, synjun eða frestun á staðfestingu að öllu leyti eða að hluta.

Tillaga Skipulagsstofnunar um synjun eða frestun staðfestingar skal rökstudd með greinargerð þar sem m.a. komi fram hvort formgallar séu á afgreiðslu sveitarstjórnar eða efnislegir gallar á gerð skipulags. Byggist tillaga Skipulagsstofnunar á þessum atriðum skal ráðherra leita umsagnar sveitarstjórnar áður en hann tekur ákvörðun sína.

15. gr.

Frestun á gerð eða staðfestingu aðalskipulags.

Sveitarstjórn er heimilt að fenginni tillögu Skipulagsstofnunar og með samþykki ráðherra að fresta um ákveðið árabíl, þó ekki lengur en um fjögur ár í senn, gerð aðalskipulagsáætlunar fyrir ákveðið svæði ef óvissa ríkir um atriði sem haft geta veruleg áhrif á framkvæmd skipulagsins.

Ráðherra getur, að fenginni umsögn Skipulagsstofnunar, frestað staðfestingu á aðalskipulagi fyrir ákveðið landsvæði, þó ekki lengur en um fjögur ár í senn, ef nauðsyn þykir til að samræma betur skipulagsáætlanir aðliggjandi sveitarfélaga. Slík svæði skal auðkenna á uppdrætti.

16. gr.

Endurskoðun aðalskipulags.

Að afloknum sveitarstjórnarkosningum metur sveitarstjórn hvort ástæða sé til að endurskoða aðalskipulagið. Um málsmeðferð á endurskoðaðri áætlun fer sem um gerð nýs aðalskipulags væri að ræða.

17. gr.

Óveruleg breyting á aðalskipulagi.

Gera má óverulega breytingu á staðfestu aðalskipulagi án undangenginnar kynningar og auglýsingar skv. 12.–13. gr.

Ef sveitarstjórn ákveður að gera breytingu á staðfestu aðalskipulagi með þessum hætti skal hún senda rökstudda tillögu um breytinguna til Skipulagsstofnunar. Tillögunni skal fylgja yfirlýsing sveitarstjórnar um að hún taki að sér að bæta það tjón er einstakir aðilar kunni að verða fyrir við breytinguna. Skipulagsstofnun skal senda tillöguna áfram til ráðherra ásamt umsögn sinni. Fallist ráðherra á breytinguna skal hún auglýst í B-deild Stjórnartíðinda.

18. gr.

Ágreiningur um aðalskipulag á mörkum sveitarfélaga.

Takist sveitarstjórnnum samliggjandi sveitarfélaga ekki að leysa ágreining um atriði sem samræma þarf í aðalskipulagi þeirra skal, að frumkvæði 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.

Tillögu nefndarinnar skal auglýsa sem aðalskipulagstillögu í samræmi við ákvæði 13. og 14. gr.

19. gr.

Deiliskipulag.

Skylt er að gera deiliskipulag og skal það gert á grundvelli aðalskipulags fyrir einstök svæði eða reiti eftir nánari ákvörðun sveitarstjórnar. Deiliskipulag má gera áður en staðfest aðalskipulag liggur fyrir þegar svo stendur á sem getið er í 2. mgr. 9. gr.

Deiliskipulagsupprætti skal fylgja greinargerð þar sem forsendum skipulagsins er lýst og einstök atriði þess skýrð, svo og skipulags- og byggingarskilmálar sem kveða nánar á um skipulagskvaðir og önnur atriði sem skylt er að hlíta samkvæmt skipulaginu.

Ef innan marka deiliskipulags eru einstakar byggingar, mannvirki, húsaþyrpingar, náttúruminjar eða trjágróður sem æskilegt er talið að varðveita vegna sögulegs, náttúrulegs eða menningarlegs gildis, án þess að um lögformlega friðun sé að ræða, skal setja inn ákvæði um hverfisvernd. Þar sem ákvæði eru um hverfisvernd í deiliskipulagi er það háð staðfestingu ráðherra.

Sveitarstjórn getur óskað eftir staðfestingu ráðherra á samþykktu deiliskipulagi þótt það falli ekki undir 3. mgr.

Við gerð deiliskipulagstillögu skal leita eftir sjónarmiðum íbúa og annarra hagsmunaaðila á svæðinu. Sérstaklega skal huga að þörfum barna, aldraðra og fatlaðra.

Í deiliskipulagi skal útfæra nánar ákvæði aðalskipulags um viðkomandi svæði. Eftir því sem við á skal m.a. gera sérstaka grein fyrir og sýna á uppráttum:

1. Afmörkun þess svæðis sem deiliskipulagið tekur til.
2. Afmörkun svæða eftir landnotkun og landnýtingu, skiptingu byggingarsvæða í lóðir, kvaðir um gróðursetningu og frágang á lóðarmörkum. Heimilt er að skilgreina landnotkun nánar og þrengra í deiliskipulagi en gert er í aðalskipulagi.
3. Mannvirki og svæði fyrir umferð, m.a. vegi og götur, gangstéttir, almenn bílastæði, torg, vistgötur, göngu-, hjóleiða-, og reiðstíga. M.a. skal gerð grein fyrir umferðartengingu landa og lóða og kvöðum um bílastæði og umferð.
4. Byggingar sem fyrir eru, byggingarreiti og byggingarlínur fyrir fyrirhugaðar byggingar, svo og nánari ákvæði um hæðarlegu, lögum og hæðafjölda bygginga, fjölda íbúða í íbúðarhúsum og notkun annarra bygginga. Heimilt er að kveða á um mismunandi notkun einstakra hæða bygginga.
5. Legu hvers kyns lagna og leiðslna og kvaðir á lóðir þeirra vegna.
6. Leiksvæði og önnur opin svæði, þar með talinn gróður, landslagsmótun, stíga, girðingar og lýsingu.
7. Aðgerðir til varnar gegn umferðarhávaða, vatns- eða ofanflóðum.
8. Friðanir samkvæmt náttúruverndar- og þjóðminjalögum og aðra þætti sem varðveita skal og ákvæði um hverfisvernd taka til.
9. Hættu- og verndarsvæði samkvæmt aðalskipulagi.
10. Fyrirkomulag brunavarna.

20. gr.

Deiliskipulag á landi í einkaeign.

Þegar land í einkaeign er gert að byggingarlóðum með deiliskipulagi að ósk landeiganda skal hann 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 sem svarar þriðjungi af flatarmáli þeirra lóða er þannig verða byggingarhæfar.

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

21. gr.

Auglýsing deiliskipulagstillögu, umfjöllun um athugasemdir.

Þegar sveitarstjórn hefur samþykkt tillögu að deiliskipulagi sem ekki fer til staðfestingar ráðherra skal hún auglýst og kynnt á þann hátt sem kveðið er á um í 1. og 2. mgr. 13. gr.

Ef engar athugasemdir eru gerðar við tillöguna er ekki skylt að taka hana til annarrar umræðu í sveitarstjórn heldur skal senda hana Skipulagsstofnun skv. 4. mgr.

Berist athugasemdir innan tilskilins frests skal skipulagsnefnd viðkomandi sveitarfélags fjalla um tillöguna á nýjan leik og taka afstöðu til athugasemdanna og þess hvort gera skuli breytingar á tillögunni. Ef breyting er óveruleg skal gefa aðilum sem athugasemdir gerðu um þau atriði er breytingin varðar kost á að tjá sig um hina breyttu tillögu áður en hún er tekin til afgreiðslu í sveitarstjórn. Ákveði sveitarstjórn hins vegar að breyta auglýstri tillögu í grundvallaratriðum skal hin breytta tillaga auglýst á nýjan leik skv. 1. mgr.

Sendi 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 þegar í stað.

22. gr.

Meðferð deiliskipulagstillögu til staðfestingar.

Ef staðfesta á deiliskipulag, sbr. 3. og 4. mgr. 19. gr., skal meðferð skipulagstillögu vera eins og um tillögu að aðalskipulagi sé að ræða, sbr. 12.–14. gr.

23. gr.

Birting og gildistaka deiliskipulags.

Sveitarstjórn birtir samþykkt deiliskipulags í Lögbirtingablaðinu og einnig svo sem venja er um tilkynningar stjórnvalda í sveitarfélaginu og tekur skipulagið þá gildi.

Staðfesti ráðherra deiliskipulag öðlast það gildi þegar staðfestingin hefur verið birt í B-deild Stjórnartíðinda.

24. gr.

Breytingar á deiliskipulagi.

Ákveði sveitarstjórn að breyta deiliskipulagi skal fara með breytinguna eins og um nýtt deiliskipulag sé að ræða. Málsmeðferð fer þá eftir því hvort gildandi skipulag er samþykkt eða staðfest.

Þó er heimilt að falla frá auglýsingu ef um óverulega breytingu er að ræða, enda hafi þeim sem hagsmuna eiga að gæta verið gefinn kostur á að tjá sig um hana. Um slíka tillögu nægir ein umræða í sveitarstjórn. Sveitarstjórn sendir Skipulagsstofnun hið breytta skipulag til athugunar, sbr. 21. gr., eða staðfestingarmeðferðar, sbr. 2. og 3. mgr. 14. gr., ásamt athugasemdum hagsmunaaðila, umsögn sinni um þær og yfirlýsingu um að hún taki að sér að bæta það tjón er einstakir aðilar kunni að verða fyrir við breytinguna.

Samþykktar eða staðfestar breytingar á deiliskipulagi taka gildi þegar þær hafa verið birtar, sbr. 23. gr.

25. gr.

Svæðisskipulag.

Svæðisskipulag skal gert að frumkvæði viðkomandi sveitarstjórna eða skipulagsstofnunar í því skyni að samræma stefnu sveitarstjórna um þróun byggðar og landnotkunar á 12 ára tímabili og laga hana að gildandi landsskipulagsáætlunum.

Jafnan skal miða við að sveitarfélög þau, sem svæðisskipulag fjallar um, myndi eina heild í landfræðilegu, hagrænu og félagslegu tilliti. Svæðisskipulag skal taka til alls lands þeirra sveitarfélaga sem undir það falla. Við gerð svæðisskipulags skal gæta ákvæða laga um mat á umhverfisáhrifum.

Sveitarstjórnir, sem hlut eiga að máli, skulu í samráði við Skipulagsstofnun koma á fót samvinnunefnd um gerð svæðisskipulags. Skipulagsstofnun skal tilnefna fulltrúa sinn til þess að starfa með nefndinni með fullum réttindum annarra nefndarmanna, öðrum en atkvæðisrétti. Að fengnum tillögum samvinnunefndarinnar setur ráðherra henni starfsreglur sem auglýstar skulu í B-deild Stjórnartíðinda.

Svæðisskipulag skal endurskoða á fjögurra ára fresti, að afloknum sveitarstjórnarkosningum, ef sveitarstjórn á svæðinu gerir samþykkt þar um.

26. gr.

Svæðisskipulag miðhálandis.

Ráðherra er heimilt að skipa samvinnunefnd til að gera tillögu að svæðisskipulagi fyrir miðhálandi Íslands. Svæði þess markast í aðalatriðum af línu sem dregin skal milli heimalanda og afrétta.

Héraðsnefndir þær, sem hlut eiga að máli, skipa hver um sig einn fulltrúa í samvinnunefnd en ráðherra skipar einn fulltrúa í nefndina og skal hann vera formaður. Ráðherra setur nefndinni starfsreglur að fengnum tillögum hennar og ákveður henni starfstíma.

Um málsmeðferð tillögu að svæðisskipulagi miðhálandis fer skv. 27. gr.

27. gr.

Kynning og samþykkt svæðisskipulags.

Þegar samvinnunefnd hefur lokið gerð tillögu að svæðisskipulagi skal tillagan auglýst í Lögbirtingablaði og með áberandi hætti í viðkomandi sveitarfélögum og höfð þar til sýnis ásamt fylgigögnum í fjórar vikur.

Íbúum og öðrum sem hagsmuna eiga að gæta á viðkomandi svæði skal veittur sex vikna frestur frá birtingu auglýsingar til að gera skriflegar athugasemdir við tillöguna til samvinnunefndar. Samvinnunefnd tekur að þeim fresti liðnum afstöðu til athugasemda og sendir hlutaðeigandi sveitarstjórnnum tillögu sína að svæðisskipulagi ásamt athugasemdum og umsögn sinni um þær. Jafnframt skal senda þeim aðilum er athugasemdir gerðu umsögn samvinnunefndar um þær. Sveitarstjórnir skulu innan þriggja mánaða taka afstöðu til tillögunnar en tjái þær sig ekki innan þess frests teljast þær hafa samþykkt hana.

Svæðisskipulag telst samþykkt þegar og að svo miklu leyti sem allar hlutaðeigandi sveitarstjórnir og Skipulagsstofnun hafa samþykkt það.

Ráðherra staðfestir svæðisskipulag eða tiltekin atriði þess ef öll viðkomandi sveitarfélög samþykkja þá tilhögun.

28. gr.

Sérstök svæðisskipulagsmeðferð.

Þegar fyrirhugað mannvirki, t.d. þjóðvegur, orkumannvirki eða fjarskiptalína, nær yfir fleiri en eitt sveitarfélag getur sá aðili, sem ábyrgð ber á framkvæmdinni, óskað eftir því við Skipulagsstofnun að lega mannvirkisins fái sérstaka svæðisskipulagsmeðferð.

Svæðisskipulagsmeðferð samkvæmt þessari grein er fólgin í því að Skipulagsstofnun auglýsir tillögu að legu mannvirkis eftir að hafa kynnt hana viðkomandi sveitarstjórnunum. Tillagan skal auglýst og staðfest sem um aðalskipulag væri að ræða, sbr. 13. og 14. gr.

29. gr.

Landsskipulag.

Skipulagsstofnun skal í samvinnu við opinbera aðila sjá um að upplýsingar og gögn varðandi landsskipulag séu fyrir hendi og stuðla að innbyrðis samræmi þeirra. Skipulagsstofnun skal afla gagna og hafa aðgang að gagnasöfnum annarra opinberra aðila á því sviði.

30. gr.

Landmælingar og kortagerð.

Mæla skal og kortleggja byggð og nærliggjandi svæði eins og ástæða þykir til vegna skipulagsvinnu. Sveitarstjórn, í samvinnu við Skipulagsstofnun, ákveður hvar mælingar, myndataka úr lofti og kortagerð skuli fara fram hverju sinni.

Umráðamönnum lands og lóða er skylt að leyfa mælingamönnum að fara um lönd og lóðir eftir því sem þörf krefur vegna mælinga og leyfa þeim að setja föst merki þar sem slíkt er nauðsynlegt, enda sé það ekki til lýta eða tjóns.

31. gr.

Lóðaskrár.

Sveitarstjórnir láta gera skrá yfir allar jarðir, lönd og lóðir innan sveitarfélagsins. Gefa skal öllum götum, vegum og torgum í sveitarfélaginu nöfn.

Í reglugerð, sem ráðherra setur að fenginni tillögu Skipulagsstofnunar að höfðu samráði við Fasteignamat ríkisins, Samband íslenskra sveitarfélaga og Hagstofu Íslands, skal kveðið nánar á um skráningu lóða og fasteigna og gerð og frágang lóðaskrár, sbr. 1., 5. og 9. gr. laga nr. 94/1976, um skráningu og mat fasteigna.

32. 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 lóðaskrá, sbr. 31. gr.

Sveitarstjórn getur krafist þess að gerður sé fullnægjandi hnitsettur uppdráttur af nýjum landamerkjum eða lóðamörkum til afnota fyrir lóðaskrá og þinglýsingarstjóra.

33. gr.

Forkaupsréttur sveitarstjórna að fasteignum.

Við gildistöku aðal- eða deiliskipulags eignast sveitarstjórn forkaupsrétt að fasteignum sem henni er nauðsynlegt að fá umráð yfir til þess að framkvæma skipulagsáætlunina.

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.

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. Svari 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.

34. 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 varðveislu þess.
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 lóðaskiptingu sem ákveðin er í deiliskipulagi.

Eignarnám er því aðeins heimilt að sveitarstjórn hafi áður með sannanlegum og sanngjörnum hætti leitast við að ná samningum við eiganda þeirrar eignar eða réttinda sem hún hyggst taka eignarnámi.

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

35. gr.

Bætur vegna skipulags og yfirtaka eigna.

Nú veldur gildistaka skipulags því að verðmæti fasteignar lækkar, nýtingarmöguleikar hennar skerðast frá því sem áður var heimilt eða að hún muni rýrna 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.

Eigi er þó skylt að greiða bætur ef og að svo miklu leyti sem skipulagsákvörðun sú, er krafa um bætur byggist á, er beinlínis tekin til þess að bæta úr ágöllum sem tengjast fasteigninni eða uppfylla kröfur laga og reglugerða til hennar.

Ef samþykkt skipulags veldur aðila verulegu fjárhagstjóni eða svo miklu óhagræði að ekki sé réttmætt með tilliti til eðlilegra hagsmuna hans að ætlast til þess að hann nýti fasteign sína áfram getur hann krafist þess að sveitarstjórn leysi fasteignina til sín.

Við ákvörðun bóta vegna skipulagsaðgerða skal taka tillit til þeirrar verðhækkunar 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, húsaæðir, 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. Fallist sveitarstjórn á hana skal matsnefnd eignar-námsbóta, sbr. lög nr. 11/1973, falið að ákveða kaupverð. Viðurkenni sveitarstjórn bóta-skyldu skal hún annast um að dómkvaddir verði matsmenn til að ákveða bætur.

36. gr.

Greiðsla kostnaðar vegna skipulagsvinnu.

Kostnaður við gerð skipulagsáætlana greiðist sem hér segir:

1. Kostnaður við gerð áætlana sem ná til landsins alls greiðist að fullu af viðkomandi stofnunum eða fyrirtækjum. Skipulagsstofnun ber kostnað vegna nauðsynlegrar gagnaöflunar og gagnavinnslu sem hún annast fyrir landsskipulag.
2. Kostnaður við gerð svæðisskipulags greiðist til helminga af Skipulagsstofnun og hlutaðeigandi sveitarfélögum í samræmi við áðurgerðan samning.
3. Þar sem sveitarstjórn annast reglulega endurskoðun og gerð aðalskipulags án sérstaks samnings við Skipulagsstofnun yfirfærir stofnunin árlega til sveitarsjóðs helming innheimtra skipulagsgjalda í sveitarfélaginu, sbr. 37. gr.
4. Með sérstökum samningi sveitarfélags við Skipulagsstofnun getur hún tekið þátt í kostnaði við gerð eða endurskoðun aðalskipulags sem nemur allt að helmingi kostnaðar. Þar sem sérstakar aðstæður ríkja, t.d. ef þörf er á óvenju umfangsmikilli skipulagsvinnu í fámennu sveitarfélagi, er unnt að semja um hærri kostnaðarþáttöku Skipulagsstofnunar.
5. Kostnaður við gerð deiliskipulags greiðist úr sveitarsjóði.
6. Kostnaður við mælingar, loftljósmyndun og kortagerð sem nauðsynleg er vegna aðalskipulags skiptist til helminga milli Skipulagsstofnunar og hlutaðeigandi sveitarfélags nema í þeim sveitarfélögum sem árlega fá endurgreiddan helming innheimtra skipulagsgjalda, sbr. 3. tölul. Í þeim sveitarfélögum tekur Skipulagsstofnun ekki þátt í kostnaði. Sami kostnaður, sem nauðsynlegur er vegna svæðisskipulags, skiptist til helminga milli Skipulagsstofnunar og hlutaðeigandi sveitarfélaga.

37. gr.

Skipulagsgjald.

Til þess að standa straum af kostnaði Skipulagsstofnunar og sveitarfélaga við framkvæmd skipulags- og byggingarmála skal innheimta í ríkissjóð sérstakt gjald er nefnist skipulagsgjald. Skipulagsgjald nemur 3% af brunabótamati hvers mannvirkis sem reist er. Nú er um að ræða mannvirki sem ekki er metið til brunabótaverðs og skal þá miða skipulagsgjaldið við endurstofnverð mannvirkisins. Skipulagsgjald fellur í gjalddaga þegar virðingargjörð hefur farið fram og Fasteignamat ríkisins hefur tilkynnt hana til inn-

heimtumanns ríkissjóðs. Það hefur lögveð í eigninni og gengur fyrir öllum öðrum veðkröfum er á henni hvíla. Innheimta má gjaldið með fjárnámi.

Auk skipulagsgjalds, sem um ræðir í 1. mgr., skal árlega greiða úr ríkissjóði til Skipulagsstofnunar eigi lægri fjárhæð en sem nemur helmingi skipulagsgjalda næstliðins árs.

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

IV. KAFLI

Mannvirki.

38. gr.

Gildissvið.

Ákvæði þessa kafla taka til hvers konar bygginga ofan jarðar og neðan, þar á meðal holræsa og annarra mannvirkja sem áhrif hafa á umhverfið, svo sem breyting lands með jarðvegi, gróðri og efnistöku.

Undanþegin byggingarleyfi eru götur, vegir, brýr og jarðgöng utan þéttbýlis, flugbrautir, dreifi- og flutningskerfi rafveitna, hitaveitna, vatnsveitna og fjarskipta, svo og hafnir og virkjanir. Byggingarleyfi þarf þó fyrir varanlegum húsbyggingum sem gerðar eru í tengslum við þessar framkvæmdir. Enn fremur þarf byggingarleyfi fyrir fjarskiptamöstrum, tengivirkjum og móttökudiskum.

Mannvirki, sem undanþegin eru byggingarleyfi, skulu byggð í samræmi við skipulagsákvæði skv. III. kafla laga þessara.

39. gr.

Byggingarreglugerð.

Ráðherra setur í samráði við Skipulagsstofnun og Samband íslenskra sveitarfélaga byggingarreglugerð þar sem nánar er kveðið á um framkvæmd þessa kafla. Byggingarreglugerð nær til landsins alls.

Í byggingarreglugerð skal mælt fyrir um kröfur sem gera skal til hönnunar og mannvirkja um útlit og samsvörun við næsta umhverfi, hagkvæmni og notagildi, aðgengi fatlaðra, öryggi, tæknilegan frágang og viðhald. Kveða skal á um undirstöður, byggingarefni, burðarþol, einangrun gegn kulda, raka og hávaða, loftræsingu, birtu, lagnakerfi, hollustuhætti, brunavarnir og þess háttar. Þá skulu í byggingarreglugerð vera ákvæði um þær lágmarkskröfur sem gerðar eru varðandi einstaka hluta bygginga og mismunandi tegundir þeirra, umgengni og öryggi á vinnustöðum, gróður og frágang lóða. Enn fremur skulu vera ákvæði um staðsetningu gáma, húsvagna, báta, torgsöluhúsa og þess háttar.

Enn fremur skal í byggingarreglugerð kveðið á um hönnunargögn og löggildingu hönnuða, viðurkenningu, réttindi og skyldur byggingarstjóra og iðnmeistara, hvernig háttað skuli byggingareftirliti, grenndarkynningu, verksviði byggingarfulltrúa, gjöldum fyrir byggingarleyfi, mælingar, úttektir og vottorð, sem byggingarfulltrúi lætur í té, og hvernig þau skuli innheimt. Í byggingarreglugerð skal kveðið á um framkvæmd lokaúttektar.

Í byggingarreglugerð skal skýra orð og hugtök sem þar er fjallað um og þarfnast skýringa, svo sem um stærðir og byggingarstig mannvirkja. Í byggingarreglugerð skal vísa til annarra reglugerða sem áhrif hafa á framkvæmd hennar og gildandi staðla um tæknilega útfærslu eða annað sem snýr að mannvirkjum. Enn fremur skal vísa til ákvæða og skuldbindinga sem fylgja aðild Íslands að alþjóðasamningum.

Sveitarstjórn getur sett staðbundna samþykkt með viðbótarreglum við þær er byggingarreglugerð hefur að geyma. Þar skal m.a. fjalla um sérstakar kröfur til bygginga vegna

flóða, ofanflóða- eða jarðskjálftahættu, friðunar eldri byggðar og trjágróðurs, girðingar umhverfis lóðir og um uppsetningu auglýsingaskilta og um önnur atriði er ráðast af staðbundnum aðstæðum eða viðhorfum. Einnig má þar setja sérstök ákvæði um atriði er varða staðbundna stjórn byggingarmála í sveitarfélaginu. Hafi sveitarfélög myndað svæðisbyggingarnefnd geta þau sameiginlega sett samþykkt samkvæmt þessari málsgrein.

Staðbundnar byggingarsamþykktir skal senda til staðfestingar ráðuneytisins og birta í B-deild Stjórnartíðinda.

40. gr.

Hlutverk byggingarnefnda.

Byggingarnefndir, skipulags- og byggingarnefndir þar sem það á við, fara með byggingarmál undir yfirstjórn sveitarstjórna.

Byggingarnefnd fjallar um leyfisumsóknir sem berast og gerir tillögu um endanlega úrlausn þeirra til viðkomandi sveitarstjórnar. Nefndin skal hafa eftirlit með því að hvarvetna í umdæmi hennar sé byggt í samræmi við staðfest aðalskipulag og gildandi deiliskipulag, lagaákvæði og reglugerðir um skipulags- og byggingarmál.

Byggingarnefnd leitar umsagnar og ráðgjafar sérfróðra aðila, m.a. ferlinefndar fatlaðra.

41. gr.

Störf byggingarnefnda.

Byggingarnefnd skal halda reglulega fundi, a.m.k. einu sinni í mánuði, svo framarlega sem erindi liggja fyrir til afgreiðslu. Nefndin skal halda gerðabók þar sem skráð eru móttekin erindi og hvaða afgreiðslu þau fá. Um málsmeðferð fer eftir ákvæðum sveitarstjórnarlaga, nr. 8/1986.

Nefndinni er skylt að rökstyðja synjanir á erindum sem henni berast. Ákvarðanir nefndarinnar skal leggja fyrir sveitarstjórn til afgreiðslu. Hafi sveitarstjórn ekki tekið ályktun byggingarnefndar til afgreiðslu innan tveggja mánaða frá því að hún var gerð telst hún samþykkt.

Byggingarnefnd getur með samþykki sveitarstjórnar veitt byggingarfulltrúa umboð til að gefa út byggingar- og framkvæmdaleyfi fyrir tilteknum, minni háttar framkvæmdum, enda sé ótvírætt að framkvæmd samræmist gildandi deiliskipulagi og að hönnunargögn séu fullnægjandi. Erindi, sem byggingarfulltrúi afgreiðir með þessum hætti, skulu færð til bókar á næsta fundi nefndarinnar til formlegrar afgreiðslu.

Þegar sótt er um leyfi fyrir nýbyggingu, viðbyggingu, breytingu á húsi eða verulegri breytingu á notkun húss í þegar byggðu hverfi og deiliskipulag liggur ekki fyrir eða kveður ekki greinilega á um að aðgerðir þær sem sótt er um séu heimilar skal skipulagsnefnd fjalla um málið áður en það hlýtur afgreiðslu byggingarnefndar. Byggingarnefnd lætur fara fram grenndarkynningu sem felst í því að nágrönnum, er hagsmuna eiga að gæta, skal gefinn kostur á að tjá sig um fyrirhugaða framkvæmd innan þess frests sem nefndin setur og skal vera a.m.k. fjórar vikur. Að þeim fresti liðnum og þegar niðurstaða skipulagsnefndar liggur fyrir skal byggingarnefnd taka málið til afgreiðslu. Þeim sem tjáðu sig um fyrirhugaða framkvæmd skal tilkynnt um niðurstöðu skipulagsnefndar og byggingarnefndar.

Telji einhver rétti sínum hallað með samþykkt nefndarinnar eða sveitarstjórnar er honum heimilt innan mánaðar frá því að honum er kunnugt um afgreiðslu sveitarstjórnar að skjóta málinu til úrskurðarnefndar skv. 8. gr.

Rísi ágreiningur milli byggingarnefndar og sveitarstjórnar um afgreiðslu máls sker ráðherra úr en leita skal hann áður umsagnar Skipulagsstofnunar.

42. gr.

Byggingarfulltrúar.

Byggingarfulltrúi er framkvæmdastjóri byggingarnefndar. Hann gengur úr skugga um að aðaluppdrættir séu í samræmi við gildandi skipulagsáætlanir, lög og reglugerðir.

Byggingarfulltrúi ákveður í samræmi við byggingarreglugerð hvaða hönnunargögn skulu lögð fram vegna framkvæmdaleyfis. Hann gengur úr skugga um að þau séu í samræmi við þær reglur er gilda um viðkomandi framkvæmd og hann áritar uppdrætti um samþykkt á þeim. Hann gefur út byggingarleyfi, framkvæmdaleyfi og leyfi til niðurrifs mannvirkja og annast eftirlit með því að allar framkvæmdir við byggingar og önnur mannvirki séu í samræmi við samþykktu uppdrætti. Hann annast úttektir og eftirlit einstakra þátta byggingarframkvæmda, eftir því sem nauðsyn krefur, svo og lokaúttekt fullbyggðs mannvirkis, og gefur út vottorð þar um, allt eftir því sem nánar er kveðið á um í byggingarreglugerð.

Byggingarfulltrúi skal sjá um að öll gögn sem ákvarðanir byggingarnefndar eru byggðar á séu tryggilega varðveitt. Hann skal einnig annast skráningu fasteigna og önnur störf sem honum eru falin samkvæmt lögum og reglugerðum eða af sveitarstjórn.

43. gr.

Byggingareftirlit.

Byggingarnefndarmönnum, byggingarfulltrúa og starfsmönnum hans skal frjálts aðgangur að lóðum og mannvirkjum til eftirlits með byggingarframkvæmdum.

Uppdrættir, samþykktir og áritaðir af byggingarfulltrúa, skulu ætíð liggja fyrir á byggingarstað og vera eftirlitsmönnum aðgengilegir.

Liggi rökstuddur grunur fyrir um að fullbyggðu mannvirki sé verulega áfátt með tilliti til ákvæða laga og reglugerða um byggingarmál skal byggingarfulltrúa og starfsmönnum hans heimill aðgangur þar til eftirlits.

Sé ásigkomulagi, frágangi, notkun, umhverfi eða viðhaldi húss eða annars mannvirkis ábótavant eða stafi af því hætta að mati byggingarfulltrúa, eða ekki er gengið frá því samkvæmt samþykktum uppdráttum og byggingarlýsingu, skal hann gera eiganda eða umráðamanni þess aðvart og leggja fyrir hann að bæta úr því sem áfátt er.

Sinni eigandi eða umráðamaður ekki áskorun byggingarfulltrúa um úrbætur innan tiltekins frests fer um málsmeðferð skv. 60. gr.

44. gr.

Kröfur til hönnunar og efnisvals.

Byggingarfulltrúa er heimilt þegar um vandasama hönnun er að ræða að krefjast prófreikninga hönnunar frá löggiltum prófhönnuði á kostnað byggjanda.

Byggingarefni, raðframleiddar byggingareiningar og hús skulu hafa hlotið vottun faggiltrar prófunarstofu á byggingarsviði um að þau uppfylli ákvæði byggingar- og brunavarnareglugerða, standist staðla og falli að verklagi og séríslenskum aðstæðum áður en heimilt er að nota þau til byggingarframkvæmda.

Byggingarfulltrúi getur krafist framleiðanda eða innflytjanda um vottorð eða prófunarskýrslu frá faggiltri prófunarstofu á viðkomandi byggingarsviði um að byggingarefni, sem er til sölu, standist kröfur staðla og byggingarreglugerðar.

Framleiðandi raðframleiddra byggingareininga og húsa ber fimm ára ábyrgð á göllum sem fram kunna að koma á þessari vöru og rekja má til hönnunar hennar eða framleiðslu.

Byggingarfulltrúa er heimilt að krefjast sérstakra eftirlitsmanna þegar um byggingu meiri háttar mannvirkja er að ræða. Einnig getur hann krafist þess að óháðum löggiltum hönnuðum eða sérfræðingum með tilhlýðilega þekkingu sé falið eftirlit með byggingarframkvæmdum þegar um óvenjulega eða nýja byggingartækni er að ræða.

Byggingarfulltrúa er heimilt að krefjast álagsprófunar mannvirkis til staðfestingar burðarþoli og virkniprófun lagnakerfa eftir að það hefur verið reist. Standist mannvirkid ekki prófun skal byggingarfulltrúi gefa byggjanda ákveðinn frest til að gera nauðsynlegar úrbætur. Að öðrum kosti getur hann látið bæta úr því sem áfátt er á kostnað byggjanda.

45. gr.

Byggingarleyfi.

Óheimilt er að grafa grunn, reisa hús, rífa hús, breyta því, burðarkerfi þess, formi, svipmóti eða notkun þess eða gera önnur þau mannvirki sem falla undir IV. kafla laganna nema að fengnu leyfi viðkomandi byggingarnefndar.

Byggingarleyfið felur í sér samþykki aðaluppdráttu og framkvæmdaáforma eða á breyttri notkun húss. Það felur ekki í sér leyfi til framkvæmda skv. 47. gr.

Sá sem óskar leyfis skv. 1. mgr. skal senda um það skriflega umsókn til hlutaðeigandi byggingarnefndar ásamt nauðsynlegum hönnunargögnum og skilríkjum, þar með talið samþykki meðeigenda ef um sameign er að ræða. Í byggingarreglugerð skal kveðið nánar á um hvaða önnur gögn skuli fylgja leyfisumsókn og hvernig frá umsókn og uppdráttum skuli gengið.

Í umfjöllun byggingarnefndar um niðurrif og breytingar á eldri húsum og öðrum mannvirkjum skal gætt ákvæða V. kafla þjóðminjalaga, nr. 88/1989.

46. gr.

Staðfesting sveitarstjórnar.

Byggingarleyfi öðlast ekki gildi fyrir en sveitarstjórn hefur samþykkt það.

Gefa má út byggingarleyfi þegar eftirtöldum skilyrðum hefur verið fullnægt:

1. Sveitarstjórn hefur staðfest samþykkt byggingarnefndar um veitingu byggingarleyfis og byggingarfulltrúi hefur áritað aðaluppdrætti.
2. Byggingarleyfisgjöld og önnur tilskilin gjöld, svo sem gatnagerðargjald, bílastæðagjald og tengigjöld, þar sem við á, hafa verið greidd samkvæmt settum reglum eða samið um greiðslu þeirra.

Staðfesting skv. 1. tölul. fellur úr gildi hafi byggingarleyfi ekki verið gefið út innan 12 mánaða frá samþykkt sveitarstjórnar.

47. gr.

Framkvæmdaleyfi.

Framkvæmdaleyfi veitir heimild til framkvæmda í samræmi við byggingarleyfi. Standi sérstaklega á má veita leyfi til einstakra þátta byggingarframkvæmda og takmarkast leyfið þá hverju sinni við samþykkt hönnunargögn. Byggingarfulltrúi getur veitt lóðarhafa heimild til að kanna jarðveg á byggingarlóð sinni án þess að framkvæmdaleyfi hafi verið gefið út. Framkvæmdaleyfi skal vera skriflegt og er heimilt að gefa það út þegar eftirtöldum skilyrðum hefur verið fullnægt:

1. Byggingarfulltrúi hefur áritað öll hönnunargögn sem snerta þá þætti framkvæmda sem leyfðir eru og samræmingarhönnuður hefur áritað þau.
 2. Byggingarstjóri hefur undirritað yfirlýsingu um ábyrgð sína á leyfðum framkvæmdum og tilkynnt byggingarfulltrúa nöfn iðnmeistara.
- Þegar byggingarleyfi hefur verið gefið út fyrir nýbyggingu á skipulögðu svæði í þéttbýli er sveitarstjórn skylt að sjá um að götur, rafmagn, vatn og holræsi séu fyrir hendi, eftir því sem þörf er á nema sveitarstjórn hafi gert sérstakan fyrirvara.

48. gr.

Gildistími byggingar- og framkvæmdaleyfis.

Byggingarleyfi fellur úr gildi ef framkvæmdaleyfi hefur ekki verið gefið út innan 12 mánaða frá samþykkt sveitarstjórnar. Sömuleiðis fellur framkvæmdaleyfi úr gildi hafi byggingarframkvæmdir ekki hafist innan 12 mánaða frá útgáfu þess. Byggingarframkvæmdir teljast hafnar í þessu sambandi þegar undirstöður hafa verið gerðar.

Nú stöðvast byggingarframkvæmdir í eitt ár eða lengur og getur byggingarnefnd þá fellt úr gildi framkvæmdaleyfið og þann hluta byggingarleyfisins sem ekki er farið að nota.

Hafi byggingarframkvæmdir stöðvast í tvö ár hið skemmsta getur sveitarstjórn að tilögu byggingarnefndar með sex mánaða fyrirvara lagt dagsektir á byggingarleyfishafa, sbr. 60. gr., eða tekið ófullgerðar byggingarframkvæmdir eignarnámi samkvæmt lögum nr. 11/1973, um framkvæmd eignarnáms.

49. gr.

Hönnunargögn.

Hönnunargögn bygginga og annarra mannvirkja sem heyra undir þessi lög greinast í uppdrætti og fylgiskjöl. Uppdrættir greinast í aðaluppdrætti og séruppdrætti. Til fylgiskjala heyra m.a. forsendur og útreikningar.

Aðaluppdrættir skulu gera grein fyrir formi, útliti, stærð og staðsetningu mannvirkis, byggingarefnum, byggingaraðferðum, innra skipulagi og notkun, brunavörnum, skipulagi lóðar og hvernig mannvirkið fellur að næsta umhverfi og samþykktu deiliskipulagi.

Séruppdrættir eru:

1. Byggingaruppdrættir sem gera nánari grein fyrir mannvirki í heild sinni.
2. Uppdrættir að skipulagi lóðar, gróðri og girðingum.
3. Burðarþólsuppdrættir sem gera grein fyrir burðarkerfi mannvirkis.
4. Kerfisuppdrættir er sýna eðli, fyrirkomulag og frágang innri og ytri þjónustukerfa, svo sem brunavarna- og lagnakerfa, þar með talinna raflagnakerfa, svo og hvers konar boð-, stjórn- og rafkerfa.
5. Deiliuppdrættir er gera nánari grein fyrir einstökum atriðum sem fram koma á öðrum uppdráttum og útfærslu þeirra í smáatriðum.

Í byggingarreglugerð skal kveða nánar á um kröfur varðandi hönnunargögn, svo sem vegna mismunandi bygginga.

50. gr.

Áritun hönnuða.

Aðal- og séruppdrættir skulu vera gerðir af hönnuðum sem hafa fengið löggildingu, sbr. 51. og 52. gr. Hönnuðir skulu árita teikningar sínar og þannig ábyrgjast að hönnun sé faglega unnin og í samræmi við lög og reglugerðir um byggingarmál.

Ákveða skal samræmingarhönnuð fyrir sérhvert mannvirki. Samræmingarhönnuður ber ábyrgð gagnvart byggingaryfirvöldum á að sérupprættir, sem lagðir eru fram til samþykktar, séu í samræmi innbyrðis og við aðalupprætti.

Hönnuðir, sem leggja upprætti fyrir byggingarnefnd, skulu hafa fullnægjandi ábyrgðartryggingar.

51. gr.

Löggilding hönnuða.

Rétt til að leggja fram upprætti vegna byggingar- eða framkvæmdaleyfis hafa þeir sem til þess hafa hlotið löggildingu ráðherra.

Arkitektar, byggingarfræðingar, tæknifræðingar, verkfræðingar, innanhússhönnuðir eða landslagshönnuðir, sem sækja um löggildingu samkvæmt lögum þessum, skulu hafa hlotið heimild iðnaðarráðherra til starfsheitis samkvæmt lögum nr. 62/1986.

Umsækjandi skal hafa sérhæft sig á viðkomandi löggildingarsviði og öðlast starfsreynslu hjá löggiltum aðila á sviðinu. Starfsreynslutími skal ekki vera skemmri en þrjú ár, þar af minnst eitt ár hér á landi. Í vottorði um starfsreynslu skal gerð grein fyrir þeim verkefnum sem umsækjandi hefur unnið að á starfsreynslutímanum. Ráðherra leitar um sagnar viðkomandi fagfélags áður en löggilding er veitt.

Ráðherra getur sett sem skilyrði fyrir leyfisveitingu að umsækjandi hafi staðist próf í íslenskri skipulags- og byggingarlöggjöf ásamt tilheyrandi reglugerðum sem Skipulagsstofnun stendur fyrir.

Ráðherra sendir árlega lista yfir löggilta hönnuði til byggingarfulltrúa.

52. gr.

Löggilding á sérsviði.

Arkitektar geta hlotið löggildingu ráðherra til að gera aðal- og byggingarupprætti, upprætti að skipulagi lóða og tilheyrandi deiliupprætti.

Verkfræðingar og tæknifræðingar með viðkomandi sérmenntun geta fengið löggildingu ráðherra til að hanna og gera sérupprætti að burðarvirkjum, boðveitum, rafkerfum og raflögnum í mannvirkjum, vatns-, hita- og fráveitukerfum, loftræsikerfum og lýsingarkerfum.

Byggingarverkfræðingar, byggingartæknifræðingar og byggingarfræðingar geta hlotið löggildingu ráðherra til að gera aðal- og byggingarupprætti og tilheyrandi deiliupprætti, enda hafi þeir öðlast a.m.k. fimm ára starfsreynslu hjá löggiltum aðila á því sviði.

Byggingarfræðingar, innanhússhönnuðir og landslagshönnuðir geta fengið löggildingu ráðherra sem hönnuðir séruppráttar, hver á sínu sviði.

53. gr.

Löggilding prófhönnuða.

Verkfræðingar með sérmenntun og löggildinu á viðkomandi hönnunarsviði geta hlotið sérstaka löggildingu ráðherra sem prófhönnuðir, enda hafi þeir minnst sex ára starfsreynslu á þessu sviði, þar af minnst eitt ár við eftirlit með framkvæmdum.

Ráðherra setur nánari reglur um hæfnisskilyrði prófhönnuða, störf þeirra og starfs hætti. Setja má það skilyrði að umsækjandi gangist undir próf.

54. gr.

Umsjón með byggingarframkvæmdum.

Við stjórn framkvæmda hvers mannvirkis skal vera byggingarstjóri.

Byggingarstjórar geta orðið:

1. Húsasmíðameistarar, múrarmeistarar, pípulagningarmeistarar, rafvirkjameistarar og byggingariðnfræðingar sem hlotið hafa viðurkenningu skv. 55. gr. og tilskilið starfsleyfi.
2. Arkitektar, verkfræðingar, tæknifræðingar og byggingarfræðingar með þriggja ára reynslu af verk- og byggingarstjórn eða byggingareftirliti.

Byggingarstjóri er framkvæmdastjóri byggingarframkvæmda. Hann ræður iðnmeistara í upphafi verks með samþykki eiganda eða samþykkir ráðningu þeirra. Samsvarandi gildir um uppsögn iðnmeistara. Byggingarstjóri ber ábyrgð á því að byggt sé í samræmi við samþykktu uppdrætti, lög og reglugerðir. Hann skal hafa fullnægjandi ábyrgðartryggingu er gildi a.m.k. í fimm ár frá lokum þeirra framkvæmda sem hann stýrði. Að öðru leyti fer um umboð byggingarstjóra, verksvið hans og ábyrgð gagnvart eiganda byggingarframkvæmda eftir samningi þeirra á milli. Í byggingarreglugerð skulu vera nánari ákvæði um slíkan samning. Áður en byggingarframkvæmdir hefjast skal byggingarstjóri staðfesta ábyrgð sína fyrir byggingarfulltrúa.

Byggingarstjóri gerir byggingarfulltrúa viðvart um lok úttektarskyldra verkþátta. Við lok framkvæmda skal byggingarstjóri staðfesta að byggt hafi verið í samræmi við samþykktu uppdrætti, lög og reglugerðir.

Hætti byggingarstjóri sem framkvæmdastjóri mannvirkis áður en verki er lokið skal það tilkynnt byggingarfulltrúa. Byggingarframkvæmdir skulu þá stöðvaðar uns nýr byggingarstjóri er ráðinn. Gera skal úttekt á þeim verkhluta sem lokið er og skulu fráfarandi og aðkomandi byggingarstjórar undirrita hana, ef þess er kostur, ásamt byggingarfulltrúa.

Ábyrgð nýs byggingarstjóra gagnvart byggingarnefnd takmarkast við þá verkþætti sem unnið er að eftir að hann hefur störf.

55. gr.

Iðnmeistarar.

Iðnmeistari ber ábyrgð gagnvart byggingarstjóra og eiganda byggingarframkvæmda á að þeir verkþættir, sem hann tekur að sér að hafa umsjón með, séu unnir í samræmi við viðurkennda verkhætti, samþykktu uppdrætti og lög og reglugerðir. Skal hann áður en hann kemur til verksins staðfesta ábyrgð sína fyrir byggingarfulltrúa.

Þeir iðnmeistarar einir geta borið ábyrgð á einstökum verkþáttum við byggingarframkvæmdir sem hlotið hafa til þess leyfi ráðherra. Iðnmeistarar, sem hafa fullgilt meistara-bréf og hafa lokið prófi frá meistarskóla, geta hlotið slíka löggildingu, enda séu þeir starfandi sem meistarar í iðn sinni. Áður en leyfi er veitt skal leita umsagnar Samtaka iðnaðarins. Nánar skal kveðið á um menntun, starfsreynslu, réttindi og skyldur iðnmeistara í byggingarreglugerð.

Hætti iðnmeistari umsjón með framkvæmdum áður en verki er lokið skal byggingarstjóri sjá um að nýr iðnmeistari taki við störfum án tafar og tilkynna það byggingarfulltrúa.

Framkvæmdir við þá verkþætti sem fráfarandi iðnmeistari bar ábyrgð á og hafði umsjón með skulu stöðvaðar þar til nýr iðnmeistari hefur undirritað ábyrgðaryfirlýsingu. Skal gera úttekt á þeim verkþáttum er fráfarandi iðnmeistari hafði umsjón með og skal

úttekt undirrituð bæði af fráfarandi iðnmeistara og hinum nýja, ef þess er kostur. Nýr iðnmeistari ber ábyrgð á þeim verkþáttum sem unnir eru eftir að hann tók við starfi.

Ráðherra sendir árlega lista yfir löggilta iðnmeistara til byggingarfulltrúa.

V. KAFLI

Leyfisgjöld.

56. gr.

Byggingarleyfisgjöld.

Sveitarstjórnir skulu ákveða gjöld fyrir leyfi til að reisa, stækka eða breyta byggingarmannvirki. Jafnframt skal ákveða gjöld fyrir útmælingu, eftirlit, úttektir og vottorð sem byggingarfulltrúi lætur í té. Gjöld þessi mega ekki nema hærri upphæð en sem nemur kostnaði við útgáfu leyfa, útmælingu, eftirlit og vottorð sem byggingarfulltrúi lætur í té.

57. gr.

Bílastæðagjald.

Ef ekki er unnt að koma fyrir á lóð nýbyggingar þeim fjölda bílastæða sem kröfur eru gerðar um getur sveitarstjórn ákveðið að innheimta bílastæðagjald af hlutaðeigandi lóð. Gjaldið má nema allt að áætluðum kostnaði við gerð þeirra bílastæða sem á vantar. Sveitarstjórn getur sett sérstaka gjaldskrá um bílastæðagjöld í sveitarfélaginu sem ráðherra staðfestir.

Bílastæðagjöld skulu renna í sérstakan sjóð og skal honum varið til þess að afla bílastæða þannig að gagn verði að fyrir þá lóð sem um er að ræða.

Ef fimm ár líða frá greiðslu bílastæðagjalds án þess að aflað sé bílastæða skv. 2. mgr. og ekki eru gildar ástæður fyrir drættinum má krefja sveitarstjórn um endurgreiðslu gjaldsins með vöxtum.

58. gr.

Greiðsla gjalda.

Sveitarstjórn ákveður gjalddaga byggingarleyfis- og bílastæðagjalda og hvernig þau skuli innheimt. Eigi má gefa út byggingarleyfi fyrr en gjöld þessi hafa verið greidd samkvæmt settum reglum eða samið hefur verið um greiðslu þeirra.

Vanskil á greiðslu gjalda skv. 1. mgr. veitir byggingarfulltrúa heimild til að neita að gefa út vottorð um viðkomandi mannvirki.

Gjöldum skv. 56. og 57. gr. fylgir lögveð í viðkomandi fasteign eða lóð og má innheimta gjaldfallin gjöld með fjárnámi.

VI. KAFLI

Þvingunarúrræði og viðurlög.

59. gr.

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

Ef byggingarframkvæmd, sem fellur undir IV. kafla laganna, brýtur í bága við skipulag, er hafin án þess að leyfi sé fengið fyrir henni, hún byggð á annan hátt en leyfi stendur til eða ef bygging er tekin til annarra nota en byggingarnefnd hefur heimilað getur byggingarfulltrúi stöðvað slíkar framkvæmdir tafarlaust. Hann skal leita staðfestingar byggingarnefndar svo fljótt sem verða má.

Byggingarnefndin getur ávallt mælt fyrir um að fjarlægja skuli ólöglega byggingu eða byggingarhluta, jarðrask skuli afmáð eða starfsemi hætt.

Ef þörf krefur er lögreglu skylt að aðstoða byggingarfulltrúa og byggingarnefnd við þær aðgerðir er greinir í 1. og 2. mgr.

Hafi mannvirki, sem fellur undir IV. kafla laga þessara, verið reist án samþykkis sveitarstjórnar og hún látið hjá líða að fjarlægja það innan sex mánaða frá því að henni varð kunnugt um málið getur Skipulagsstofnun látið fjarlægja mannvirkið á kostnað sveitarfélags.

Reynist brunaöryggi ábótavant við lokaúttekt mannvirkis skal byggingarfulltrúi koma í veg fyrir að húsið verði tekið í notkun fyrr en úr hefur verið bætt.

Sveitarsjóður eða eftir atvikum ríkissjóður á endurkröfu á byggingaraðila á öllum kostnaði sem hann hefur haft af ólöglegri mannvirkjagerð og á lögveð fyrir kröfu sinni í öllu efni sem notað hefur verið við byggingarframkvæmdina.

60. gr.

Aðgerðir til að knýja fram úrbætur.

Sinni aðili ekki fyrirmælum byggingarfulltrúa eða byggingarnefndar innan þess frests sem sveitarstjórn setur getur hún ákveðið dagsektir þar til úr verður bætt. Hámark dagsekta skal ákveðið í byggingarreglugerð. Dagsektir renna í sveitarsjóð.

Byggingarnefnd 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.

61. gr.

Úrræði gagnvart brotum hönnuða.

Ef hönnuður, sem fengið hefur löggildingu skv. 51. eða 52. gr., leggur fram hönnunargögn þar sem brotið er í bága við ákvæði laga þessara, reglugerðar settrar samkvæmt þeim eða skipulagsáætlunar getur byggingarnefnd veitt honum áminningu og skal tilkynna ráðherra um hana. Séu brot alvarleg eða ítrekuð getur nefndin óskað eftir því að ráðherra svipti hlutaðeigandi hönnuð löggildingu.

Ráðherra getur veitt hönnuði áminningu og við ítrekað brot svipt hann löggildingu um tiltekinn tíma eða fyrir fullt og allt. Áður en ráðherra tekur ákvörðun um sviptingu löggildingar skal hann leita umsagnar Skipulagsstofnunar og viðkomandi fagfélags og gefa hönnuði kost á að tjá sig um málið.

62. gr.

Úrræði gagnvart brotum byggingarstjóra og iðnmeistara.

Ef byggingarstjóri eða iðnmeistari, sem ábyrgð ber á byggingarframkvæmdum, brýtur ákvæði laga, reglugerða eða samþykktu um skipulags- og byggingarmálefni getur byggingarnefnd veitt honum áminningu og skal tilkynna ráðherra um hana. Séu brot alvarleg eða ítrekuð getur nefndin óskað eftir því við ráðherra að hann verði sviptur viðurkenningu.

Ráðherra getur veitt iðnmeistara áminningu og við ítrekað brot svipt hann viðurkenningu sinni um tiltekinn tíma eða fyrir fullt og allt. Áður en ráðherra tekur ákvörðun um sviptingu viðurkenningar skal hann leita umsagnar byggingarnefndar viðkomandi sveitarfélags og gefa iðnmeistara kost á að tjá sig.

63. gr.

Refsiábyrgð.

Brot gegn lögum þessum og reglugerðum settum samkvæmt þeim varða sektum eða varðhaldi nema þyngri refsing liggji við samkvæmt öðrum lögum.

Refsimál samkvæmt lögum þessum skal því aðeins höfðað að áður hafi reynt á þvingunarúrræði 59.–62. gr.

Með mál samkvæmt grein þessari skal farið að hætti opinberra mála, sbr. lög nr. 19/1991.

VII. KAFLI

**Yfirstjórn skipulags- og byggingarmála
á varnarsvæðum og gildistökuákvæði.**

64. gr.

Um yfirstjórn skipulags- og byggingarmála á varnarsvæðum.

Utanríkisráðherra fer með yfirstjórn skipulags- og byggingarmála á auglýstum varnarsvæðum í samræmi við ákvæði laga nr. 106/1954, sbr. og lög nr. 110/1951.

Ákvæði skipulags- og byggingarlaga og reglugerða settra samkvæmt þeim eiga við um skipulags- og byggingarmál á varnarsvæðunum eftir því sem við getur átt, þar á meðal um gjaldheimtu. Utanríkisráðherra skipar skipulags- og byggingarnefnd sem fer með þessi mál og getur hann falið nefndinni að sinna öðrum skyldum verkefnum á varnarsvæðunum.

Nefndin skal í starfi sínu hafa náið samráð við Skipulagsstofnun ríkisins og forsvarsmenn þeirra sveitarfélaga sem hlut geta átt að máli. Utanríkisráðherra setur nánari ákvæði um framkvæmd þessarar greinar í reglugerð að höfðu samráði við umhverfisráðherra.

65. gr.

Gildistaka.

Lög þessi öðlast gildi 1. september 1997. Jafnframt falla úr gildi skipulagslög, nr. 19/1964, með síðari breytingum, og byggingarlög, nr. 54/1978, með síðari breytingum. Í 25. gr. laga nr. 93/1996, um náttúruvernd, falla brott orðin „á skipulegum svæðum“.

Ákvæði til bráðabirgða.

1. Skipulagsreglugerð skv. 10. gr. og byggingarreglugerð skv. 39. gr. skulu öðlast gildi um leið og lögin.
2. Að liðnum tíu árum frá gildistöku laga þessara skulu öll sveitarfélög hafa gert aðalskipulag. Ráðherra getur að fenginni umsögn Skipulagsstofnunar veitt undanþágu frá þessu ákvæði þar sem aðstæður knýja ekki á um gerð aðalskipulags. Ráðherra getur einnig að tillögu Skipulagsstofnunar sett sveitarstjórn styttri frest en tíu ár ef aðstæður knýja á um gerð aðalskipulags.
3. Ákvæði laga þessara skulu ekki hafa áhrif á eldri rétt hönnuða til þess að leggja teikningar fyrir byggingarnefnd, né heldur viðurkenningu byggingaryfirvalda til handa iðnmeisturum og byggingarstjórum sem viðurkenndir eru til þess að standa fyrir framkvæmdum hver á sínu sviði við gildistöku laganna.
4. Þeir sem gegna starfi byggingarfulltrúa við gildistöku laga þessara eiga rétt á lög-gildingum skv. 7. gr. laga þessara.

Athugasemdir við lagafrumvarp þetta.

Frumvarp þetta var lagt fram til kynningar á 118. löggjafarþingi og síðan lítið breytt á 120. þingi. Það hlaut þá ekki afgreiðslu og er nú lagt fram á ný, óbreytt.

Frumvarpið var unnið í umhverfisráðuneytinu í samvinnu við Samband íslenskra sveitarfélaga og Skipulag ríkisins og byggist á frumvörpum um sama efni sem lögð voru fram á Alþingi annars vegar á 113. löggjafarþingi 1990–91 og hins vegar á 115. löggjafarþingi 1991–92 og náðu ekki fram að ganga. Á vegum umhverfisráðuneytisins, Sambands íslenskra sveitarfélaga og Skipulags ríkisins var unnið úr þeim athugasemdum sem borist höfðu við fyrri frumvörp. Einnig fékk ráðuneytið sérstaklega umsagnir um frumvarpsdrögin sumarið 1994 og hefur verið leitast við að færa þær athugasemdir inn í frumvarpið.

Gildandi skipulagslög eru frá 1964 og byggingarlög frá 1978. Nokkrar breytingar hafa verið gerðar á lögnum frá þeim tíma í samræmi við breyttar aðstæður og áherslur. Skipulags- og byggingarmál eru svo samtengd að ástæðulítið er að greina þau að í tvenn lög, enda horfir samtenging þeirra í einum lögum til einföldunar á meðferð skipulags- og byggingarmála.

Í samræmi við ákvæði til bráðabirgða í lögum nr. 63/1993, um mat á umhverfisáhrifum, þar sem kemur fram að þau lög skuli endurskoðuð jafnframt því sem fram fer endurskoðun skipulagslaga og byggingarlaga var á fyrri stigum lagður til samruni þessara þrenna laga. Það er hins vegar álit þeirra sem unnu frumvarp þetta að sá samruni sé ekki tímabær því lög um mat á umhverfisáhrifum tóku fyrst gildi 1. maí 1994, lítil reynsla er komin á framkvæmdina og endurskoðun því ekki tímabær. Endurskoðun skipulagslaga og byggingarlaga er hins vegar brýn en sveitarstjórnir kalla í auknum mæli eftir henni, m.a. til þess að einfalda meðferð mála á því sviði og til að auka frumkvæði og ábyrgð sveitarfélaganna í þessum málaflokkum. Á fundum sem umhverfisráðuneytið átti með sveitarfélögnum haustið 1994 komu alltaf fram óskir hér að lútandi en fundirnir voru 14 samtals í öllum landshlutum. Rétt er og að geta þess að á Alþingi 1989 var fyrst lagt fram frumvarp til sameiginlegra skipulags- og byggingarlaga sem byggðist á sömu sjónarmiðum og rakin hafa verið hér að framan, þá á vegum félagsmálaráðherra sem fór með yfirstjórn málaflokksins.

Helstu breytingar og áherslur frá gildandi skipulagslögum, sbr. lög nr. 19/1964, með síðari breytingum, og byggingarlögum, nr. 54/1978, með síðari breytingum, eru auk þess að lögín eru felld saman:

1. Einfaldari meðferð skipulags- og byggingarmála og aukið frumkvæði sveitarfélaga.
2. Skilgreind eru mismunandi stig skipulagsáætlana: deiliskipulag, aðalskipulag, svæðis- skipulag og landsskipulag. Þessi stigsmunur er ekki í gildandi lögum en hefur verið útfærður í reglugerð, að landsskipulagi undanteknu. Hlutverk þess er að stuðla að samræmi í landnýtingar- og landnotkunaráætlunum.
3. Frumkvæði skipulagsgerðar (aðalskipulags og deiliskipulags) og ábyrgð er flutt til sveitarfélaga sem er samkvæmt gildandi lögum hjá skipulagsstjórn ríkisins. Því þyrfti ekki að leita heimildar ríkisvaldsins til að auglýsa skipulagstillögu eins og nú háttar til.
4. Skipulagsstjórn ríkisins er lögð niður og verkefni og hlutverk hennar flutt til sveitarfélaganna og að hluta til Skipulagsstofnunar.
5. Embætti skipulagsstjóra ríkisins er lagt niður og í stað þess kemur ný stofnun, Skipulagsstofnun, sem fer jöfnum höndum með skipulags- og byggingarmál. Hlutverk stofnunarinnar er skilgreint í 4. gr. frumvarpsins og felst fyrst og fremst í eftir-

liti með framkvæmd laganna, ráðgjöf til sveitarstjórna og ríkisvaldsins um skipulags- og byggingarmál, að fylgjast með stöðu mála, láta í té umsagnir um ágreiningsmál, gera tillögur um úrlausn mála, stuðla að rannsóknum og annast útgáfu upplýsinga um þessi mál.

6. Sett er á stofn sérstök úrskurðarnefnd sem ætlað er að kveða upp úrskurði í ágreiningsmálum og kærur í stað þess að umhverfisráðherra úrskurði um þau mál eins og nú háttar til.
7. Sveitarfélögum með færri en 1.000 íbúa er skylt að mynda byggingareftirlitssvæði með nágrannasveitarfélagi eða -félögum.
8. Í gildandi lögum er einungis heimildarákvæði um svæðisbyggingarnefndir. Lagt er til að byggingarfulltrúar verði því aðeins ráðnir til starfa að þeir hafi starfsleyfi umhverfisráðherra, enda nauðsynlegt að tryggja að til starfans ráðist aðeins þeir sem til þess hafa menntun og reynslu.
9. Hönnunargögn bygginga og mannvirkja eru ítarlegar skilgreind en í gildandi lögum og lögð ríkari áhersla á faglegar kröfur til áætlanagerðar og hönnunar á þessu sviði.
10. Lagðar eru til breytingar á skipulagsgjaldi þannig að það leggist einnig á mannvirki sem ekki eru metin til brunabóta eins og nú háttar til. Í slíkum tilvikum skal miða við endurstofnverð mannvirkis.

Athugasemdir við einstakar greinar frumvarpsins.

Um 1. gr.

Um er að ræða nýmæli þar sem fram koma þau markmið sem liggja að baki skipulags- og byggingarlögum. Áhersla er lögð á skipulagsáætlanir sem hafi efnahagslegar, félagslegar og menningarlegar þarfir landsmanna, heilbrigði þeirra og öryggi að leiðarljósi. Enn fremur ber að taka tillit til nýtingar lands og landgæða, tryggja varðveislu náttúru og menningarverðmæta og koma í veg fyrir umhverfisspjöll með sjálfbæra þróun að leiðarljósi. Þannig er hugtakið sjálfbær þróun í fyrsta skipti sett inn í lagafumvarp hér á landi. Skipulagsmál eru samkvæmt eðli sínu grundvallarþáttur umhverfisverndar og ráða einna mest um hvernig þau mál skipast.

Enn fremur er það markmið laganna að tryggja réttaröryggi í meðferð skipulags- og byggingarmála, þar með að réttur einstaklinga og lögaðila verði ekki fyrir borð borinn, og að tryggja faglegan undirbúning mannvirkjagerðar og virkt eftirlit með því að kröfum um öryggi, endingu, útlit og hagkvæmni bygginga og annarra mannvirkja sé fullnægt.

Um 2. gr.

Í greininni eru skilgreind helstu hugtök um skipulags- og byggingarmál sem notuð eru í frumvarpinu. Hér ekki um tæmandi talningu að ræða þótt aðalatriðin séu skilgreind. Að svo miklu leyti sem skilgreiningar vantar verða þær settar í reglugerð.

Um II. kafla.

Í þessum kafla er fjallað um stjórn skipulags- og byggingarmála. Samkvæmt gildandi skipulagslögum er það hlutverk skipulagsstjórnar ríkisins að samþykkja tillögu að skipulagi sem skipulagsstjóri hefur gert og sent viðkomandi sveitarstjórn til umsagnar. Þannig hefur frumkvæði og ábyrgð á gerð skipulagsáætlana fyrst og fremst verið í höndum skipulagsstjórnar og skipulagsstjóra að forminu til þótt sveitarfélögin hafi á síðari árum í raun tekið til sín frumkvæði og framkvæmd á þessu sviði í auknum mæli.

Með frumvarpinu er sú breyting lögð til að frumkvæði og forræði varðandi gerð skipulagsáætlana verði ótvírætt í höndum sveitarstjórna. Skipulagsáætlun um þróun og mótun byggðar verði stjórnþæki sveitarstjórna og er því eðlilegt að þær taki við því hlutverki jafnframt því sem þær tryggja eftirlit með því að mannvirkjagerð falli að skipulagsáætlunum og þeim almennu gæðakröfum sem gerðar eru til bygginga á hverjum tíma.

Sú stofnun, sem nú nefnist Skipulag ríkisins, er í frumvarpinu nefnd Skipulagsstofnun. Þrátt fyrir að byggingarmál séu til umfjöllunar hjá stofnuninni og í raun sé um að ræða skipulags- og byggingarstofnun er gert ráð fyrir að stofnunin nefnist hér eftir Skipulagsstofnun. Enn fremur er gert ráð fyrir því að skipulagsstjórn verði lögð niður og verkefni hennar færð til Skipulagsstofnunar og sveitarfélaga og að embætti skipulagsstjóra ríkisins verði ekki sjálfstætt embætti heldur verði hann forstjóri Skipulagsstofnunar en beri áfram starfsheitið skipulagsstjóri ríkisins.

Enn fremur er lagt til að sérstök úrskurðarnefnd skipulags- og byggingarmála starfi samkvæmt lögnum og fjalli um mál á kæru- og úrskurðarstigi sem ráðherra hefur til þessa úrskurðað um samkvæmt gildandi lögum.

Um 3. gr.

Yfirstjórn skipulags- og byggingarmála fluttist til umhverfisráðuneytisins 1. janúar 1991. Sú breyting er lögð til að sveitarstjórnir hafi frumkvæði og annist gerð svæðis-, aðal- og deiliskipulagsáætlana.

Um 4. gr.

Eins og áður er getið er lagt til að Skipulag ríkisins nefnist hér eftir Skipulagsstofnun. Hlutverk hennar er nánar skilgreint í greininni og er þar að finna nýmæli þar sem stofnuninni er ætlað að beita sér fyrir rannsóknum á sviði skipulags- og byggingarmála. Verkefni skipulagsstjóra ríkisins samkvæmt gildandi lögum eru færð yfir til Skipulagsstofnunar að svo miklu leyti sem þau eru ekki færð til sveitarfélaganna. Það verður einnig hlutverk Skipulagsstofnunar að láta í té umsagnir um ágreiningsmál á sviði skipulags- og byggingarmála þannig að stofnunin verður umsagnaraðili fyrir ágreiningsnefnd skv. 8. gr.

Um 5. gr.

Hér að finna ákvæði um skipulagsstjóra ríkisins sem verður forstjóri Skipulagsstofnunar. Tekið er fram að hann skuli skipaður til fimm ára í senn en í dag gildir æviráðning um skipun í embættið. Gerð er krafa um sérmenntun á sviði skipulags- og byggingarmála. Hlutverk skipulagsstjóra er að annast daglega stjórn Skipulagsstofnunar og ber hann ábyrgð á stjórn og starfsskipulagi stofnunarinnar gagnvart ráðherra en ekki er gert ráð fyrir sérstakri stjórn yfir stofnuninni.

Um 6. gr.

Hér er fjallað um stjórn og eftirlit sveitarfélaga á sviði skipulags- og byggingarmála. Í flestum stærri sveitarfélögum landsins eru nú starfandi sérstakar skipulagsnefndir sem eru ráðgjafarnefndir sveitarstjórna og hafa byggingarnefndum oft verið falin störf skipulagsnefnda. Skipulagsnefndirnar sem slíkar styðjast við almenn ákvæði sveitarstjórnarlaga þar sem í skipulagslögum eru engin ákvæði um slíkar nefndir. Í byggingarlögum eru hins vegar ákvæði um að í hverju sveitarfélagi skuli eftir hverja sveitarstjórnarkosningar kjósa

byggingarnefnd, þó þannig að nágrennasveitarfélög geti haft samvinnu um kosningu í svæðisbyggingarnefndir.

Þar sem tvær nefndir eru starfandi á sviði skipulags- og byggingarmála er verkaskipting þeirra sú að byggingarnefnd fjallar um einstök byggingarleyfi sem sótt er um á grundvelli gildandi skipulagsáætlunar en skipulagsnefnd fjallar um gerð og breytingar á skipulagsáætlunum og veitir umsagnir um hvort tilteknar framkvæmdir séu í samræmi við skipulagsáætlun.

Í frumvarpinu er gert ráð fyrir því að í hverju sveitarfélagi skuli starfa byggingarnefnd kjörin af sveitarstjórn og að sveitarstjórn geti ákveðið að nefndin fjalli einnig um skipulagsmál sveitarfélagsins og nefnist þá skipulags- og byggingarnefnd. Gert er ráð fyrir því að þessar nefndir sveitarfélaganna séu kosnar til fjögurra ára í senn að loknum sveitarstjórnarkosningum þótt ekki sé það sérstaklega tiltekið í lögnum en það styðst við sveitarstjórnarlög, nr. 8/1986.

Í frumvarpinu er gert ráð fyrir því að sveitarfélögum með færri íbúa en 1.000 skuli skylt að mynda sameiginlega byggingarnefnd með nágrennasveitarfélagi eða nágrennasveitarfélögum, svæðisbyggingarnefnd, og hafa samvinnu um ráðningu byggingarfulltrúa. Í slíkum tilvikum skal gerður sérstakur samningur milli sveitarfélaganna sem umhverfisráðherra staðfestir. Eitt aðalvandamálið varðandi framkvæmd skipulags- og byggingarmála er að hvert sveitarfélag, hversu fámennt sem það er, getur haft eigin nefnd og eigið starfslid. Slíku fylgja veruleg vandkvæði eins og gefur að skilja, sérstaklega hvað varðar ráðningu menntaðs starfslids, þ.e. byggingarfulltrúa. Sveitarfélögin hafa brugðist við þessu með ýmsum ráðum, m.a. með því að ráða sameiginlega byggingarfulltrúa. Það er ótvíræður kostur að binda skipan nefnda við lágmarksíbúafjölda eins og hér er gerð tillaga um. Félag byggingarfulltrúa hefur ítrekað bent á nauðsyn þess að herða ákvæði um svæðisbyggingarnefndir og Skipulag ríkisins hefur tekið undir þau sjónarmið með félaginu.

Nýmæli er að heilbrigðisfulltrúar skuli sitja fundi nefndanna með málfrelsi og tillögurétt en þeir eru þeir starfsmenn sveitarfélaganna sem annast heilbrigðiseftirlit og mengun- arvarnaeftirlit.

Um 7. gr.

Í greininni er fjallað um starfslid byggingar- og skipulagsnefnda með ítarlegri hætti en í gildandi lögum og í fyrri frumvörpum. Gerð er tillaga um að í hverju sveitarfélagi eða byggingarnefndarumdæmi starfi byggingarfulltrúi með sérstaka löggildingu og að staðgenglar byggingarfulltrúa skuli fullnægja sömu skilyrðum. Til þess að tryggja framkvæmdina er gert ráð fyrir að umhverfisráðherra setji reglugerð að fenginni tillögu Skipulagsstofnunar og umsögn Félags byggingarfulltrúa um menntun, réttindi og skyldur byggingarfulltrúa og að enginn megi starfa sem slíkur nema hann hafi fengið til þess leyfi ráðherra. Hér er verið að leggja til sömu meðferð mála og gildir víða í þjóðfélaginu gagnvart sérmenntuðu starfsfólki og má þar nefna sem dæmi störf heilbrigðisfulltrúa en engan má ráða til slíkra starfa nema hann hafi fengið til þess löggildingu. Þannig verður auðveldara fyrir Skipulagsstofnun að fylgjast með störfum byggingarfulltrúa og þeir verða síður undir boðvald sveitarstjórna settir hvað varðar ráðningu og uppsögn úr starfi. Með þessum hætti hafa sveitarstjórnirnar ekki eins frjálst val um ráðningu byggingarfulltrúa og verið hefur þar sem þær geta aðeins ráðið þá sem hafa til þess löggildingu. Rétt er að taka fram að réttur starfandi byggingarfulltrúa verður tryggður í samræmi við almennar reglur þannig að þeir sem eru í þessu starfi nú geta fengið réttindi samkvæmt umsókn kjósi þeir svo fyrir ákveðinn tíma.

Það nýmæli er í greininni að skotið er loku fyrir það að starfsmanni skipulags- og byggingarnefnda skuli heimilt að vinna nokkurt það starf sem síðar kann að koma til afgreiðslu nefndanna í umdæmi hans. Þess eru dæmi að byggingarfulltrúar fjalli á síðari stigum um eigin verk. Til að tryggja góða stjórnsýslu og þar sem vanhæfisreglur stjórnsýslulaga, nr. 37/1993, gilda ekki um starfsmenn sveitarfélaganna er æskilegt að taka þetta sérstaklega fram í þessum lögum.

Um 8. gr.

Í greininni er fjallað um sérstaka úrskurðarnefnd skipulags- og byggingarmála sem ráðherra skipar til fjögurra ára í senn. Nefndin á að fjalla um ágreiningsmál á sviði skipulags- og byggingarmála samkvæmt lögnum í stað ráðherra eins og nú. Lagt er til að Hæstiréttur tilnefni formann sem fullnægi skilyrðum til þess að vera héraðsdómari. Er það í samræmi við almennar reglur um skipan í slíkar nefndir og má sem dæmi nefna úrskurðarnefnd samkvæmt lögum nr. 81/1988, um hollustuhætti og heilbrigðiseftirlit. Gert er ráð fyrir að umhverfisráðherra skipi einn án tilnefningar og Samband íslenskra sveitarfélaga tilnefni einn og að þeir hafi sérþekkingu á þessum málum.

Úrskurðir nefndarinnar verða fullnaðarúrskurðir á stjórnsýslustigi og verða því aðeins bornir undir dómstóla.

Gerð er tillaga um málshraða og að sveitarstjórnnum beri að framfylgja úrskurðum þegar í stað og með aðstoð lögreglu ef með þarf.

Þótt hér sé um sveitarstjórnarmál að ræða og kostnaður að langmestu leyti borinn af sveitarstjórnnum ef frá er talin starfsemi Skipulagsstofnunar er gert ráð fyrir að ríkissjóður standi undir kostnaði við störf úrskurðarnefndarinnar.

Um III. kafla.

Í þessum kafla er fjallað um gerð og framkvæmd skipulags og er hann verulega breyttur frá því sem gildandi lög kveða á um. Fjallað er um þau atriði sem eiga að koma fram í sérstakri skipulagsreglugerð, auk þess sem ýmsar gerðir skipulagsáætlana eru skilgreindar og verkaskiptingu ríkis og sveitarfélaga beytt þannig að vald er í auknum mæli fært til sveitarfélaga en eindregnar óskir hafa komið fram um það af hálfu forsvarsmanna þeirra.

Landsskipulag, sem ætlað er að veita yfirsýn yfir landnýtingar- og landnotkunaráætlanir, er nýmæli.

Um 9. gr.

Samkvæmt frumvarpinu er allt landið skipulagsskylt en í gildandi skipulagslögum er einungis kveðið á um skipulagsskyldu sveitarfélaga. Rétt er að benda á að miðhálandi Íslands fellur og hér undir en á vegum umhverfisráðuneytisins er starfandi samvinnunefnd sem hefur það hlutverk að annast skipulagningu miðhálandisins. Aðilar að nefndinni eru héraðsnefndir sem eiga land að miðhálandinu.

Um 10. gr.

Í greininni er fjallað um skipulagsreglugerð og að umhverfisráðherra setji þannig sérstaka reglugerð um gerð skipulagsáætlana að fengnum tillögum Skipulagsstofnunar og umsögn Sambands íslenskra sveitarfélaga. Í greininni eru talin upp þau atriði sem kveða skal nánar á um í skipulagsreglugerð, svo sem land og landnotkunarflokkar, svo og önnur hugtök sem fyrir koma í reglugerðinni og þarfnast skýringa. Gert er ráð fyrir því að í

reglugerðinni verði ákvæði um starfshætti skipulagsnefnda, skipulagsfulltrúa og samvinnunefnda um svæðisskipulag, um menntun og starfsreynslu þeirra sem fara með stjórn vinnu við skipulagsáætlanir og um nánari útfærslur lagaákvæða um vinnslu og meðferð skipulagsáætlana.

Um 11. gr.

Í gildandi lögum eru ákvæði um að gerðir skuli skipulagsupprættir af öllum þéttbýlisstöðum þar sem búa 50 manns eða fleiri eða þar sem ætla má að mati skipulagsstjórnar að þéttbýli rísi. Í frumvarpinu er gert ráð fyrir að gera skuli aðalskipulag fyrir öll sveitarfélög og að við gerð þess skuli byggt á markmiðum laganna og áætlunum um þróun og þarfir sveitarfélagsins á nánar tilteknu 12 ára tímabili. Í ákvæðum til bráðabirgða, sbr. 2. tölul., segir að innan tíu ára frá gildistöku laga þessara skuli öll sveitarfélög hafa gert aðalskipulag. Í mörgum strjálbýlum sveitarfélögum er töluvert um byggingarframkvæmdir, svo sem sumarbústaði, íbúðarhúsnæði á lögbýlum sem ekki tengjast búskap og byggingar fyrir atvinnustarfsemi. Þar við bætist mannvirkjagerð á vegum veitustofnana. Samkvæmt gildandi lögum þarf að leita samþykkis sveitarstjórnar fyrir öllum byggingarframkvæmdum sem ekki tengjast búskap þegar aðalskipulag er ekki fyrir hendi. Nauðsynlegt er að í öllum sveitarfélögum sé mörkuð stefna um landnotkun og landnýtingu, ekki síst vegna fyrirsjáanlegra breytinga á landbúnaðarframleiðslu, og er aðalskipulagsáætlun kjörið hjálparkæmi við slíka stefnumörkun. Þar sem frumvarpið byggist á svæðisskipulagi sem grunnþætti er nauðsynlegt að aðalskipulag verði í samræmi við svæðisskipulag og landskipulagsáætlanir. Auk þess þarf að tryggja innbyrðis samræmi milli samliggjandi sveitarfélaga.

Feli aðalskipulagstillaga í sér framkvæmdir sem kunna að hafa veruleg áhrif á umhverfið, náttúruauðlindir og samfélag er lagt til að gera skuli grein fyrir þeim kostum sem voru til skoðunar og áhrifum þeirra á umhverfið. Er þetta í samræmi við lög nr. 63/1993, um mat á umhverfisáhrifum, sem komu til framkvæmdar 1. maí 1994 og tengjast framkvæmd skipulagslaga, enda út frá því gengið að í framtíðinni verði tekið tillit til umhverfisþátta þegar við gerð svæðisskipulags.

Í greininni eru taldir upp sex þættir sem gera skal gein fyrir og sýna á uppdráttum og er þar um nýmæli að ræða í löggjöf hér á landi. Enn fremur eru talin upp atriði sem sérstaklega þarf að auðkenna í aðalskipulagi, svo sem með hliðsjón af þeirri hættu sem getur stafað af náttúruhamförum, t.d. snjóflóðum, auðkenna skal einnig staði og svæði sem njóta friðunar samkvæmt lögum um náttúruvernd eða þjóðminjalögum, verndarsvæði vatnsbóla o.s.frv., auk svæða þar sem skipulagi eða staðfestingu þess er frestað eins og heimilt er skv. 15. gr.

Um 12. gr.

Í greininni er gerð grein fyrir hvernig staðið skuli að kynningu á aðalskipulagstillögum. Nokkur sveitarfélög hafa efnt til kynningarfunda um aðalskipulagsgerð fyrir eiginlega skipulagsvinnu. Þetta hefur verið gert til að kynna hagsmunaaðilum hvernig staðið verði að skipulagsgerðinni og gefa þeim um leið tækifæri til að koma á framfæri hugmyndum sínum. Þetta hefur reynst vel og oft flýtt afgreiðslu aðalskipulagstillögu á síðari stigum.

Samkvæmt gildandi lögum þarf sveitarstjórn að leita eftir heimild skipulagsstjórnar til að auglýsa aðalskipulagstillöguna. Gerð verður breyting þannig að sveitarstjórn sendir Skipulagsstofnun tillöguna til athugunar og hafi hún ekki gert athugasemd innan fjögurra vikna er heimilt að auglýsa tillöguna.

Um 13. og 14. gr.

Ákvæði um auglýsingu aðalskipulagstillögu eru óbreytt frá gildandi lögum nema frestur til að gera athugasemdir er stytur úr átta vikum í sex. Þetta er gert í þeim tilgangi að flýta málsmeðferð.

Þegar frestur til athugasemda er liðinn skal sveitarstjórn fjalla um tillöguna á nýjan leik að undangenginni umfjöllun skipulagsnefndar og skal við þá umfjöllun m.a. tekin afstaða til þeirra athugasemda sem borist hafa um tillöguna.

Senda skal tillöguna ásamt athugasemdum og umsögn sveitarstjórnar um þær til Skipulagsstofnunarinnar innan fjögurra vikna frá fundi sveitarstjórnar og skal þá Skipulagsstofnun fjalla um niðurstöðu sveitarstjórnar og gera að því loknu tillögu til ráðherra um staðfestingu aðalskipulagsins eða frestun á staðfestingu. Aðalskipulag eða breyting á því tekur því aðeins gildi að ráðherra hafi staðfest það og auglýst í B-deild Stjórnartíðinda.

Um 15. gr.

Ákvæði 1. mgr. er í samræmi við 20. gr. gildandi laga. Ákvæði 2. mgr. er nýmæli en það veitir ráðherra heimild til að fresta staðfestingu á aðalskipulagi að fenginni umsögn Skipulagsstofnunar ef nauðsyn þykir til að samræma betur skipulagsáætlanir aðliggjandi sveitarfélaga. Þó er ráðherra ekki heimilt að fresta staðfestingu lengur en í fjögur ár í senn.

Um 16. gr.

Ákvæði um endurskoðun skipulagsáætlana hafa ekki verið í skipulagslögum en í skipulagsreglugerð hafa verið ákvæði um að eigi sjaldnar en á fimm ára fresti skuli aðalskipulag tekið til endurskoðunar. Hér er um veigamikil atriði að ræða ef skipulagsáætlun á að vera virkt stjórnæki sveitarstjórnar og því nauðsynlegt að lögfesta það í skipulagslögum. Sú skylda er lögð á sveitarstjórnir að meta að loknum sveitarstjórnarkosningum hvort ástæða sé til að endurskoða aðalskipulag.

Um 17. gr.

Greinin er í samræmi við 3. og 4. mgr. 19. gr. gildandi laga nema Skipulagsstofnun kemur í stað skipulagsstjórnar. Nauðsynlegt er að hafa ákvæði um óverulegar breytingar á aðalskipulagi í lögum með það fyrir augum að hægt sé að gera minni háttar breytingar án þess að fara þurfi með þær samkvæmt ákvæðum 13. og 14. gr.

Um 18. gr.

Ágreiningur um aðalskipulag á mörkum sveitarfélaga hefur reynst erfiður úrlausnar og þykir því nauðsynlegt að lögfest verði skýr ákvæði um hvernig farið skuli með hann. Gerð er tillaga um að Skipulagsstofnun beiti sér fyrir stofnun sérstakrar nefndar í slíkum tilvikum sem geri tillögu að skipulagi sem sameiginleg er fyrir sveitarfélög að því er ágreiningsatriði varðar og að hlutaðeigandi sveitarstjórnir skipi tvo menn í nefndina en Skipulagsstofnun einn sem skuli vera formaður. Enn fremur að tillögu nefndarinnar skuli auglýsa sem aðalskipulagstillögu í samræmi við 12. og 13. gr.

Um 19. gr.

Í 11. gr. gildandi skipulagslaga eru ákvæði um að þar sem gerður hefur verið aðalskipulagsuppdráttur skuli þar sem þörf krefur einnig gera séruppdrætti, þ.e. það sem síð-

an hefur verið kallað deiliskipulag. Upp hefur komið ágreiningur um deiliskipulagsskyldu og hver eigi að meta þörfina hverju sinni, sveitarstjórn, skipulagsstjórn eða ráðherra. Lagt er til að gert skuli deiliskipulag þar sem verulegar framkvæmdir eru fyrirhugaðar eftir nánari ákvörðun sveitarstjórnar hverju sinni, byggt á aðalskipulagi. Þar sem aðalskipulag liggur ekki fyrir er heimilt í vissum tilvikum að gera deiliskipulag áður, sbr. 2. mgr. 9. gr. Þar sem verulegar framkvæmdir eru fyrirhugaðar, án þess að fyrir liggi staðfest aðalskipulag, getur Skipulagsstofnun veitt sveitarstjórn frest til þess að ganga frá tillögu að aðalskipulagi. Ekki eru gerðar undantekningar frá deiliskipulagi, svo sem um byggingar á lögbýlum, heldur skal sama gilda fyrir allar byggingar. Ekki er gert ráð fyrir því að ráðherra staðfesti deiliskipulag nema þar sem ákvæði eru um hverfisvernd. Hins vegar getur sveitarstjórn óskað eftir staðfestingu ráðherra á samþykktu deiliskipulagi kjósi hún svo. Gerð er krafa um að við gerð deiliskipulagstillögu skuli leita eftir sjónarmiðum íbúa og annarra hagsmunaaðila á svæðinu og að sérstakt tillit skuli tekið til sérþarfa barna, aldraðra og fatlaðra.

Í greininni eru taldir upp þeir þættir sem gera á sérstaklega grein fyrir og sýna skal á uppdráttum.

Um 20. gr.

Þessi grein er efnislega í samræmi við 30. gr. gildandi skipulagslaga. Sú breyting er þó gerð að verði sveitarstjórn við ósk landeiganda um að land hans sé skipulagt undir byggingarlóðir láti hann sveitarfélaginu endurgjaldslaust í té þá hluta lands sem samkvæmt skipulagi eru ætlaðir til almennra þarfa, svo sem undir götur, leikvelli og opin svæði. Landeiganda er þó ekki skylt að láta af hendi með þessum hætti meira en sem svarar þriðjung af flatarmáli þeirra lóða er þannig verða byggingarhæfar. Sé hins vegar um að ræða sumarbústaðasvæði, þar sem sveitarfélög annast ekki gatnagerð eða aðrar sameiginlegar framkvæmdir og rekstur, eiga þessi ákvæði ekki við.

Um 21. gr.

Vísað er til athugasemda við 13. gr. um að séu engar athugasemdir gerðar við tillöguna verði ekki skylt að taka hana til annarrar umræðu í sveitarstjórn heldur senda hana beint til Skipulagsstofnunar. Um kynningu deiliskipulags hafa ekki verið sérstök ákvæði í lögum og er gerð tillaga um að gerð deiliskipulags skuli einfölduð. Senda skal Skipulagsstofnun tillöguna til kynningar og telji Skipulagsstofnun að form- og efnisgallar séu á deiliskipulagi sem henni er sent skal hún koma athugasemdum sínum á framfæri við sveitarstjórn þegar í stað.

Um 22. og 23. gr.

Hér er fjallað um meðferð, birtingu og gildistöku deiliskipulags og er þar um nýmæli að ræða. Sveitarstjórn skal birta samþykkt deiliskipulag í Lögbirtingablaðinu og einnig svo sem venja er um tilkynningar stjórnvalda í sveitarfélaginu og öðlast þá skipulagið gildi. Staðfest deiliskipulag, þ.e. staðfest af ráðherra, öðlast gildi þegar staðfesting hefur verið birt í B-deild Stjórnartíðinda og á þann hátt sem venja er um opinberar tilkynningar í sveitarfélögum.

Um 24. gr.

Hér er fjallað um breytingar á deiliskipulagi en gildandi reglur um það eru ekki nægilega skýrar. Auglýsa skal eftir athugasemdum við breytinguna og skal við aðra umræðu

í sveitarstjórn taka afstöðu til innsendra athugasemda. Minni háttar eða óverulegar breytingar þarf hins vegar ekki að auglýsa, enda hafi þeim sem hagsmuna eiga að gæta verið gefinn kostur á að tjá sig um breytinguna. Sveitarstjórn skal senda Skipulagsstofnun hið breytta skipulag til athugunar, í samræmi við 21. gr., eða staðfestingar, í samræmi við 2. og 3. mgr. 14. gr., ásamt athugasemdum hagsmunaaðila og umsögn sinni um þær og yfirlýsingu um að hún taki að sér að bæta það tjón er einstakir aðilar kunna að verða fyrir við breytinguna.

Um 25. gr.

Hér er fjallað um gerð svæðisskipulags. Það skal gert að frumkvæði sveitarstjórna eða Skipulagsstofnunar í því skyni að samræma stefnu sveitarstjórnar um þróun byggðar og landnotkunar á 12 ára tímabili með það að markmiði að laga hana að gildandi landsskipulagsáætlunum. Með vaxandi byggð, nýjum og fullkomnum samgönguæðum og nýjum viðhorfum á sviði atvinnamála hefur skapast þörf fyrir gerð svæðisskipulags sem nær yfir heilt hérað eða nokkur sveitarfélög í senn. Ákvæði um samfellt skipulag nærliggjandi sveitarfélaga er í 3. og 12. gr. gildandi skipulagslaga og hefur í auknum mæli verið unnið eftir þeim á undanförunum árum.

Um 26. gr.

Hér er að finna ákvæði um svæðisskipulag miðhálandis í samræmi við ákvæði til bráðabirgða í gildandi skipulagslögum, sbr. breytingu nr. 73/1993. Samvinnunefnd um svæðisskipulag miðhálandisins hefur þegar verið skipuð og er áformað að tillaga að svæðisskipulagi miðhálandis liggi fyrir 1997.

Um 27. gr.

Greinin þarfnast ekki skýringa.

Um 28. gr.

Hér er fjallað um ákvörðun um legu opinberra mannvirkja sem ná yfir fleiri en eitt sveitarfélag. Nauðsynlegt er að lögfesta ákveðið verklag um slíkar ákvarðanir og samkvæmt greininni skal staðfesta slíka legu með sama hætti og aðalskipulag.

Um 29. gr.

Lögð er sú skylda á Skipulagsstofnun að hún skuli í samvinnu við opinbera aðila sjá um að upplýsingar um gögn varðandi landsskipulag séu fyrir hendi og stuðla að samræmi þeirra. Fjölmargar stofnanir á vegum ríkisins standa fyrir framkvæmdum sem ná til landsins alls og er því nauðsynlegt að samræmis sé gætt milli áforma um landnot slíkra framkvæmda og skipulagsáætlana sveitarfélaganna.

Um 30. gr.

Greinin svarar til 7.–9. gr. gildandi laga.

Um 31. gr.

Greinin svarar til 32. gr. gildandi laga en er ítarlegri.

Um 32. gr.

Greinin svarar til 31. gr. gildandi laga en er ítarlegri.

Um 33. gr.

Greinin svarar til 26. gr. gildandi laga en er ítarlegri. Sérstaklega er tekið fram að ákvæði í greininni raski ekki ákvæðum annarra laga um víðtækari forkaupsrétt sveitarfélaga.

Um 34. gr.

Greinin svarar til 27. og 28. gr. gildandi laga. Þó er gert ráð fyrir að fyrir liggi umsögn Skipulagsstofnunar og bætt er við heimild til þess að taka eignarnámi efnisnámur eða takmörkuð eignarréttindi að þeim.

Purfi eignarnám til framkvæmda á gildandi deiliskipulagi nægir sveitarstjórn að fá umsögn Skipulagsstofnunar, enda er um aðstæður að ræða sem nánar eru tilteknar í greininni í fimm liðum. Hér er um nýmæli að ræða. Enn fremur er eignarnám því aðeins heimilt að sveitarstjórn hafi áður með sannanlegum og sanngjörnum hætti leitast við að ná samningum við eiganda þeirrar eignar eða réttinda sem hún byggir eignarnám sitt á og þykir rétt að taka það sérstaklega fram í lögnum þótt vitanlega hafi þeirri reglu verið fylgt við eignarnám til þessa.

Um 35. gr.

Hér er fjallað um bætur vegna skipulags og yfirtöku eigna og er ákvæðið sambærilegt við 29. gr. gildandi skipulagslaga. Sérstaklega er tekið fram að matsnefnd eignarnámsbóta, sbr. lög nr. 11/1973, ákveði kaupverð fallist sveitarstjórn á kröfu um bætur og enn fremur að viðurkenni sveitarstjórn bótaskyldu skuli tilkvaddir dómkvaddir matsmenn til að ákveða bætur.

Um 36. gr.

Hér er fjallað um greiðslu kostnaðar vegna skipulagsvinnu en um þau efni er fjallað í 33. og 34. gr. gildandi laga. Í greininni er lagt til að settar verði skýrar reglur um kostnaðarskiptingu vegna skipulagsmála milli Skipulagsstofnunar annars vegar og hlutaðeigandi sveitarstjórna hins vegar.

Um 37. gr.

Í greininni er lagt til að skylt sé að leggja á skipulagssgjald en samkvæmt gildandi lögum hefur ráðherra heimild til slíkrar álagningar. Lögð er til óbreytt álagningarprósenta en sú breyting lögð til að skipulagsgjald skuli greitt af öllum mannvirkjum í stað nýbygginga. Munu skipulagsgjöld hér eftir verða innheimt af öllum mannvirkjum og skiptir ekki máli hvort um er að ræða mannvirki sem metin eru til brunabótaverðs eða ekki en í slíkum tilvikum skal miða við endurmatsstofnverð mannvirkis. Samkvæmt frumvarpinu er allt landið skipulagsskylt og verður skipulagsgjald því innheimt í samræmi við það og engin mannvirki undanþegin en samkvæmt gildandi lögum er ekki greitt skipulagsgjald af nýbyggingum sem tengjast landbúnaðarframleiðslu.

Um 38. gr.

Greinin er efnislega samhljóða 1. gr. gildandi byggingarlaga. Um mannvirki sem áhrif hafa á umhverfið er sérstaklega hnykkt á því að það geti átt við um breytingu lands með jarðvegi, gróðri og efnistöku. Gert er ráð fyrir að ekki þurfi byggingarleyfi fyrir vegum, götum, brúm og jarðgöngum utan þéttbýlis eða flugbrautum. Þá eru dreifi- og flutningskerfi rafveitna, hitaveitna, vatnsveitna og fjarskipta undanþegin byggingarleyfi sem og

hafnir og virkjanir. Þó skal þess ætíð gætt að mannvirki sem undanþegin eru byggingarleyfi skulu vera í samræmi við skipulagsákvæði skv. III. kafla laganna.

Þótt ekki sé talin ástæða til útgáfu byggingarleyfa þegar um er að ræða brýr og jarðgöng utan þéttbýlis mæla öll rök með því að slíkar framkvæmdir þurfi byggingarleyfi ef um er að ræða framkvæmdir í eða við þéttbýli, enda byggingarnar oft nátengdar öðrum byggingarframkvæmdum sem lögin kveða á um að byggingarleyfi þurfi fyrir.

Um 39. gr.

Í 39. gr. er fjallað um byggingarreglugerð sem er önnur meginreglugerðin samkvæmt lögnum. Fyrri hluti greinarinnar, þ.e. 1. og 2. mgr., er að mestu leyti samhljóða 4. gr. gildandi byggingarlaga. Þó er bætt við að í reglugerð verði m.a. kveðið á um staðsetningu gáma, húsvagna, báta, torgsöluhúsa og þess háttar en ákvæði um þessa þætti skortir í lög.

Enn fremur er gert ráð fyrir því í 3. mgr. að í byggingarreglugerð verði kveðið á um hönnunargögn og löggildingu hönnuða, viðurkenningu, réttindi og skyldur byggingarstjóra og iðnmeistara og hvernig hátað skuli byggingareftirliti, grenndarkynningu, verksviði byggingarfulltrúa, gjöldum fyrir byggingarleyfi, mælingar o.s.frv. og hvernig innheimt skuli fyrir þessa hluti.

Vegna aukins samstarfs á ýmsum tæknilegum sviðum milli aðildarríkja EFTA og ES og innan staðlasamtakanna CEN og CENELEC er í 4. mgr. sú viðbót að vísa skuli í staðla um tæknilega útfærslu o.fl. atriði, sem snerta mannvirkjagerð, og að heimilt sé að vísa til sérsviðs samninga og túlkunarskjala sem hafa verið samþykkt samfara aðild Íslands að alþjóðasamningum.

Um 40. gr.

Hlutverk skipulags- og byggingarnefnda verður víðtækara en byggingarnefnda samkvæmt gildandi byggingarlögum því að auk þess að fjalla um byggingarmál og gera tillögur til sveitarstjórna um afgreiðslu þeirra fjalla nefndirnar um stefnumörkun í skipulagsmálum og gerð skipulagsáætlana. Hlutverk byggingarnefndanna er sem fyrr að fjalla um leyfisumsóknir og gera tillögu um endanlega úrlausn þeirra til viðkomandi sveitarstjórna. Nefndirnar skulu hafa eftirlit með því að í umdæmi þeirra sé byggt í samræmi við staðfest aðalskipulag og gildandi deiliskipulag og lagaákvæði og reglugerðir um skipulags- og byggingarmál. Enn fremur er nefndunum gefinn sá möguleiki að leita um-sagnar og ráðgjafar sérfróðra aðila eftir því sem þurfa þykir.

Um 41. gr.

Hér er fjallað um störf byggingarnefnda sem í meginatriðum eru þau sömu og eru í gildandi byggingarlögum, svo sem um tíðni funda og afgreiðslu erinda. Þrátt fyrir tilkomu sérstakrar úrskurðarnefndar, sbr. 8. gr., er gerð tillaga um að ráðherra skeri úr um ágreining milli byggingarnefndar og sveitarstjórnar, eins og verið hefur, nú að fenginni umsögn Skipulagsstofnunar. Ekki þykir rétt að úrskurðarnefnd skv. 8. gr. fjalli um deilur sveitarstjórnar og byggingarnefndar, sem starfar á vegum sveitarstjórnar, heldur sé eðlilegra að vísa slíkum málum til ráðherra. Hér er fyrst og fremst um ágreining um valdmörk að ræða en ekki efniságreining. Ef um er að ræða ágreining milli nefndarinnar eða sveitarstjórnar annars vegar og hins vegar einstaklings eða lögpersónu sem telur rétti sínum hallað er heimilt að vísa slíkum úrskurði til úrskurðarnefndar skv. 8. gr.

Um 42. gr.

Í 21. gr. gildandi byggingarlaga eru gerðar þær kröfur að byggingarfulltrúi skuli vera arkitekt, byggingarfræðingur, byggingartæknifræðingur eða byggingarverkfræðingur. Í strjálbýli er heimilt að ráða búfræðikandidat út tæknideild búnaðarháskóla í stöðu byggingarfulltrúa. Hliðstæð ákvæði eru ekki í þessari grein því gengið er út frá því, sbr. 7. gr. frumvarpsins, að ráðherra setji, að fenginni tillögu Skipulagsstofnunar og umsögn Félags byggingarfulltrúa, reglugerð um menntun, réttindi og skyldur byggingarfulltrúa og að enginn megi starfa sem slíkur nema hann hafi til þess löggildingu ráðherra. Byggingarfulltrúi þarf að uppfylla skilyrði 51. og 52. gr. Kröfur um menntun og hæfni byggingarfulltrúa verða settar í reglugerð, m.a. um sérmenntun á tæknisviði frá háskóla eða tækniskóla ásamt kröfum um starfsreynslu í skipulags- og byggingarmálum. Í reglugerð verður að sjálfsgöðu tekið tillit til þess ef veita þarf undanþágur þar sem ekki fæst réttindamaður í starfið tímabundið. Í greininni er störfum byggingarfulltrúa lýst með ítarlegri hætti en í 22. gr. gildandi byggingarlaga.

Um 43. gr.

Greinin er í aðalatriðum samhljóða 25., 26. og 27. gr. gildandi laga. Lagt er til að sú regla verði lögfest til að uppdrættir, samþykktir og áritaðir af byggingarfulltrúa, skuli ætíð liggja fyrir á byggingarstað og vera eftirlitsmönnum aðgengilegir.

Um 44. gr.

Greinin er nýmæli og er liður í hertu byggingareftirliti. Er byggingarfulltrúa veitt heimild í sérstökum tilvikum til að krefjast prófreikninga frá sérstökum prófhönnuðum sem skv. 53. gr. þurfa viðurkenningu ráðherra. Gildir þetta t.d. um styrkleika bygginga gagnvart jarðskjálftum.

Þá er í greininni heimild til að krefja framleiðendur og byggingarefnisaðila um vottorð frá faggiltri prófunarstofu á byggingarsviði um að söluvara þeirra standist gæðakröfur byggingarreglugerðar. Krefjast má sérstakra eftirlitsmanna með framkvæmd um meiri háttar mannvirkjagerð og prófunar mannvirkis eftir að það hefur verið reist.

Mjög mikilvægt er að lögfesta strangar kröfur til hönnunar og efnisvals en talsvert skortir á um slíkt í lögum á þessu sviði.

Um 45. gr.

Þessi grein er efnislega samhljóða 1. og 3. mgr. 9. gr. gildandi byggingarlaga og tekur til umfjöllunar byggingarnefndar á leyfisumsókn. Athygli er vakin á því að með frumvarpi þessu er gerður greinarmunur á byggingarleyfi, sbr. þessa grein, og framkvæmdaleyfi, sbr. 47. gr.

Um 46. gr.

Þessi grein er í aðalatriðum samhljóða 4., 5., 7. og 8. mgr. 9. gr. gildandi byggingarlaga. Ákvæði um yfirlýsingu um ábyrgð á framkvæmdum er fært í 47. gr. frumvarpsins. Byggingarleyfi veitir ekki leyfi til framkvæmda, jafnvel þótt það hafi verið staðfest af sveitarstjórn, þar sem framkvæmdaleyfi þarf einnig að koma til, sbr. 47. gr.

Um 47. gr.

Þessi grein, sem fjallar um svonefnt framkvæmdaleyfi, er nýmæli. Byggingarleyfi, sem veitt er út á aðaluppdrætti, veitir ekki heimild til framkvæmda, heldur þarf einnig

að koma til sérstakt framkvæmdaleyfi en það tryggir að fullnægjandi burðarþols-, kerfis- og deiliuppdrættir hafi verið gerðir og að byggingarstjóri og iðnmeistari hafi verið ráðnir til verksins og þeir undirritað yfirlýsingu um ábyrgð sína á leyfðum framkvæmdum. Í undantekningartilvikum er þó heimilt að veita framkvæmdaleyfi til einstakra þátta byggingarframkvæmda, t.d. að grafa grunn, þótt mannvirki hafi ekki verið hannað í smáatriðum, enda kann það að vera nauðsynlegt til að afla upplýsinga vegna hönnunar mannvirkisins.

Síðasta málsgrein 47. gr. er samhljóðandi 10. gr. gildandi byggingarlaga.

Um 48. gr.

Greinin fjallar um hvenær byggingarleyfi falla úr gildi og er hún að hluta til samhljóða 15. gr. byggingarlaga. Þær breytingar eru hins vegar lagðar til að byggingarleyfi falli úr gildi ef framkvæmdaleyfi hefur ekki verið gefið út innan 12 mánaða frá samþykkt sveitarstjórnar og sömuleiðis fellur framkvæmdaleyfi úr gildi hafi framkvæmdir ekki verið hafnar innan tólf mánaða frá útgáfu þess. Þess eru mörg dæmi að byggingarleyfi hafi gilt í mörg ár án þess að framkvæmdir hafi verið hafnar. Nauðsynlegt er að ýta á eftir framkvæmdum, að öðrum kosti falli leyfi úr gildi.

Um 49. gr.

Greinin ásamt fjórum næstu greinum er nýmæli og kemur í stað 12. gr. byggingarlaga, um uppdrætti og löggildingu hönnuða, sem er um margt óljós. Í gildandi lögum eru nefndir aðaluppdrættir og séruppdrættir án þess að fram komi við hvað sé átt. Þá er í sömu grein tekið fram að rétt til að gera aðaluppdrætti og séruppdrætti að húsum og öðrum mannvirkjum geta hlotið arkitektar, byggingarfræðingar, byggingartæknifræðingar og verkfræðingar, hver á sínu sviði, án þess að viðkomandi svið séu skilgreind.

Í greininni eru hönnunargögn skilgreind sem uppdrættir og fylgiskjöl. Uppdrættir eru greindir í aðaluppdrætti og séruppdrætti. Séruppdrættir eru síðan greindir í byggingaruppdrætti, uppdrætti að skipulagi lóða og að girðingum, burðarþolsuppdrætti, kerfisuppdrætti og deiliuppdrætti.

Gert er ráð fyrir því að í byggingarreglugerð verði sett ákvæði þar sem kveðið verði nánar á um kröfur varðandi hönnunargögn, svo sem vegna mismunandi bygginga.

Um 50. gr.

Þessi grein er í samræmi við 4. og 5. mgr. 12. gr. byggingarlaga. Í 2. mgr. er hins vegar það nýmæli lagt til að uppdráttur skuli áritaður af löggildum hönnuði, svokölluðum samræmingarhönnuði, sem hefur það hlutverk að annast samræmingu þeirra uppdrátta sem mannvirki verði byggt eftir. Um þetta eru ákvæði í byggingarreglugerð en ekki í lögum. Í 3. mgr. er það nýmæli lagt til að hönnuðir, sem leggja uppdrætti fyrir byggingarnefnd, skuli hafa fullnægjandi ábyrgðartryggingu eins og mælt er fyrir um í gildandi byggingarreglugerð. Rétt er að benda á að sambærileg ákvæði hafa á síðari árum verið lögfest í nýrri löggjöf, svo sem um fasteignasala, verðbréfasala og bílasala, en markmiðið er að viðskiptavinir geti sótt skaðabætur til sjálfstætt starfandi aðila sem valda tjóni með mistökum eða vanrækslu í starfi.

Um 51. gr.

Greinin er í samræmi við 1. mgr. 12. gr. byggingarlaga en breyting er gerð á orðalagi. Í stað „gera uppdrátt“ kemur „leggja fram uppdrátt“.

Skilgreint er almennt hvaða skilyrðum hönnuðir þurfa að fullnægja áður en þeir geta öðlast rétt til löggildingar. Hönnuðir þurfa að hafa hlotið heimild ráðherra til starfsheitis, sérhæft sig á viðkomandi sviði og öðlast starfsreynslu hjá löggiltum aðila. Meginreglan er sú að umsækjendur hafi þriggja ára starfsreynslu, þar af minnst eins árs reynslu hér á landi. Í vottorði um starfsreynslu skal gera grein fyrir þeim verkefnum sem umsækjandi hefur unnið að á starfsreynslutímanum. Ráðherra getur sett sem skilyrði fyrir leyfisveitingu að umsækjandi hafi staðist próf í íslenskri skipulags- og byggingarlöggjöf ásamt tilheyrandi reglugerðum og er gert ráð fyrir því að Skipulagsstofnun standi fyrir slíkum prófum.

Um 52. gr.

Greinin er nýmæli en í henni er skilgreint nánar hverjir geta hlotið löggildingu sem hönnuðir til að gera aðal- og byggingaruppdrætti, uppdrætti að skipulagi lóða og tilheyrandi deiliuppdrætti. Slíka löggildingu geta arkitektar einungis hlotið. Gert er ráð fyrir að verkfræðingar og tæknifræðingar með viðkomandi sérmenntun geti fengið löggildingu til að hanna og gera séruppdrætti af burðarvirkjum, boðveitum, rafkerfum, raflögnum í mannvirkjum og vatnshita- og frárennsliskerfum, loftræsikerfum og lýsingarkerfum.

Byggingarverkfræðingar, byggingartæknifræðingar og byggingarfræðingar geta hlotið löggildingu til að gera aðal- og byggingaruppdrætti og tilheyrandi deiliuppdrætti, enda hafi þeir a.m.k. fimm ára starfsreynslu hjá löggildum aðila á því sviði.

Byggingarfræðingar, innanhússhönnuðir og landslagshönnuðir geta fengið löggildingu sem hönnuðir séruppdráttu, hver á sínu sviði. Innanhússhönnuðir og landslagshönnuðir eru ekki nefndir í byggingarlögum og hafa því ekki getað hlotið löggildingu. Báðar þessar starfsstéttir hafa fengið lögverndun á starfsheiti sínu og gilda um þær sömu reglur og um þær starfsstéttir sem áður eru taldar upp í þessari grein. Þannig er lagt til að innanhússhönnuðir geti fengið löggildingu til að leggja fram deiliuppdrætti að innra skipulagi bygginga og að landslagshönnuðir geti fengið löggildingu til að leggja fram deiliuppdrætti að skipulagi lóðar.

Um 53. gr.

Greinin er nýmæli og fjallar um löggildingu prófhönnuða. Slíka löggildingu geta verkfræðingar með sérmenntun og löggildingu á viðkomandi hönnunarsviði fengið, enda hafi þeir sex ára starfsreynslu á þessu sviði, þar af minnst eitt ár í eftirliti með framkvæmdum. Gert er ráð fyrir að ráðherra setji nánari reglur um hæfisskilyrði prófhönnuða, störf þeirra og starfshætti og að viðkomandi gangist undir próf sem Skipulagsstofnun eða Háskóli Íslands mundu standa fyrir. Talið er mikilvægt að prófhönnuðir hljóti löggildingu, enda mikið í húfi að rétt sé að hönnun staðið, t.d. varðandi styrkleika bygginga. Slíkt fyrirkomulag hefur verið tekið upp í nágrannalöndunum.

Um 54. gr.

Í þessari grein og næstu er fjallað um sama efni og í 19. gr. byggingarlaga. Hertar eru til muna reglur um byggingarstjórn og sett það skilyrði að við gerð hvers mannvirkis skuli vera einn ábyrgur aðili, sem nefnist byggingarstjóri, en um það eru aðeins heimildarákvæði í gildandi lögum. Tekið er fram hverjir geta orðið byggingarstjórar en frá setningu gildandi byggingarlaga árið 1978 hefur þeim aðilum fjölgað mjög sem uppfylla þær kröfu sem gerðar eru til byggingarstjóra samkvæmt þessu frumvarpi. Ákvæðin um verksvið byggingarstjóra eru samhljóða 17. gr. gildandi laga en nýmæli er að í byggingar-

reglugerð skuli kveðið á um samning milli byggingarstjóra og eiganda byggingarframkvæmda. Það er og nýmæli að byggingarstjóri skuli hafa ábyrgðartryggingu.

Ákvæði um ábyrgð byggingarstjóra er að mestu samhljóða 1. mgr. 18. gr. byggingarlaga en bætt er við að byggingarstjóri skuli við lok framkvæmda staðfesta að byggt hafi verið í samræmi við samþykktu upprætti, lög og reglugerðir. Kveðið er á um hvernig staðið skuli að málum ef byggingarstjóri hættir áður en verki er lokið og skal gera úttekt á þeim verkhluta sem lokið er og samþykki fráfarandi og aðkomandi byggingarstjóra skal liggja fyrir.

Um 55. gr.

Í þessari grein sem er nýmæli er fjallað um ábyrgð iðnmeistara gagnvart eiganda byggingarframkvæmda og byggingarfulltrúa og hverjir geta hlotið viðurkenningu byggingarfulltrúa til þess að taka á sig líka ábyrgð. Til þess að fá að starfa sem byggingar- meistarari þarf sérstakt leyfi ráðherra. Iðnmeistarar, sem lokið hafa prófi frá meistaraskóla og fengið meistarabréf, geta hlotið slíka löggildingu, enda hafi þeir starfað sem meistarar í iðn sinni. Leita skal umsagnar Samtaka iðnaðarins áður en leyfi er veitt og kveðið skal nánar á um menntun, starfsreynslu, réttindi og skyldur iðnmeistara í byggingarreglugerð. Ákvæði er um hvernig staðið skuli að málum ef iðnmeistari hættir áður en verki er lokið, þ.e. með úttekt á þeim verkhlutum sem lokið er og með samþykki fráfarandi og aðkomandi iðnmeistara. Skal það tilkynnt byggingarfulltrúa án tafar.

Um 56. gr.

Greinin er efnislega samhljóða 28. og 29. gr. gildandi byggingarlaga. Það er þó nýmæli að gjöld þessi megi ekki vera hærri en sem nemur kostnaði við útgáfu leyfa, við útmælingu, eftirlit og vottorð sem byggingarfulltrúi lætur í té, enda er hér um að ræða greiðslu fyrir sannanlegum kostnaði sem sveitarfélögin verða fyrir vegna þessara starfa.

Um 57. gr.

Í þessari grein er fjallað um bílastæðagjald sem ekki hefur verið sérstaklega kveðið á um í lögum en samsvarandi ákvæði hafa verið í skipulagsreglugerð allt frá 1966. Sveitarstjórn getur ákveðið að innheimta slíkt gjald ef ekki er unnt að koma fyrir á lóð nýbyggingar þeim fjölda bílastæða sem kröfur eru gerðar um. Gjaldið má nema áætluðum kostnaði við gerð þeirra bílastæða er á vantar. Sveitarstjórn getur sett sérstaka gjaldskrá um bílastæðagjöld í sveitarfélaginu sem ráðherra staðfestir. Gert er ráð fyrir að gjöldin renni í sérstakan sjóð sem varið skal til að afla bílastæða þannig að gagn verði að fyrir þá lóð sem um ræðir.

Um 58. gr.

Greinin er efnislega eins og 30. gr. byggingarlaga að öðru leyti en því að byggingarleyfisgjöldum og bílastæðisgjöldum fylgi lögveð í viðkomandi fasteign eða lóð og að innheimta má gjaldfallin gjöld með fjárnámi.

Um VI. kafla.

Í þessum kafla er fjallað um þvingunarúrræði úttektar- og eftirlitsaðila, ábyrgð aðila og viðurlög við brotum á lögnum og reglugerðum sem settar verða samkvæmt þeim.

Um 59. gr.

Greinin er efnislega samhljóða 31. gr. byggingarlaga og nær nú einnig til atriða er varða skipulagsáætlanir. Þó er gerð sú breyting að þar sem byggingarfulltrúi stöðvar framkvæmdir skuli hann leita staðfestingar byggingarnefndar um stöðvun svo fljótt sem við verður komið.

Í 4. mgr. er það nýmæli að finna að skipulagsstjóri getur hlutast til um að mannvirki sem falla undir IV. kafla laganna og reist hafa verið án samþykkis sveitarstjórnar verði fjarlægð á kostnað sveitarfélags ef sveitarstjórn hefur látið hjá líða að framkvæma verkið innan sex mánaða frá því henni varð kunnugt um málið. Hér er um öryggisákvæði að ræða, til þess gert að ýta á eftir því að sveitarstjórnir sinni þeirri skyldu að láta fjarlægja mannvirki sem reist hafa verið án leyfis. Enn fremur er lagt til það nýmæli í lögum, sbr. 5. mgr., að sé brunaöryggi ábótavant við lokaúttekt mannvirkis skuli byggingarfulltrúi koma í veg fyrir að húsið verði tekið í notkun þar til úr hefur verið bætt.

Um 60. gr.

Hér er fjallað um aðgerðir yfirvalda til að knýja á um úrbætur með beitingu dagsekta og með því að láta vinna verk á kostnað þess sem vanrækt hefur að vinna verkið.

Um 61. gr.

Greinin er efnislega samhljóða 32. gr. gildandi byggingarlaga að breyttu breytanda.

Um 62. gr.

Í þessari grein er fjallað um heimildir byggingarnefndar og ráðherra til að veita iðnmeistara áminningu og við ítrekað brot getur ráðherra að fenginni ósk byggingarnefndar svipt hann viðurkenningu um tiltekinn tíma eða fyrir fullt og allt. Rétt þykir að þetta vald sé í höndum ráðherra, enda veitir hann iðnmeistara löggildingu til starfans.

Um 63. gr.

Hér er fjallað um refsíábyrgð og að um slík mál fari að hætti opinberra mála. Það er nýmæli að refsímál skuli því aðeins höfðað að áður hafi reynt á þvingunarúrræði 59.–62. gr. Mjög mikilvægt er að yfirvöld láti reyna á þvingunarúrræðin fyrst þannig að ekki komi til afskipta ákærvaldsins fyrr en þau þrýtur.

Um 64. gr.

Í greininni er fjallað um yfirstjórn skipulags- og byggingarmála á varnarsvæðum sem er í höndum utanríkisráðherra í samræmi við ákvæði laga nr. 106/1954, sbr. lög nr. 110/1951, sbr. og lög um Stjórnarráð Íslands, nr. 73/1969, og reglugerð forseta Íslands nr. 96/1969, um Stjórnarráð Íslands. Beita skal ákvæðum skipulags- og byggingarlaga og reglugerða settum samkvæmt þeim á varnarsvæðum eftir því sem við getur átt, þar á meðal um gjaldheimtu. Utanríkisráðherra skipar skipulags- og byggingarnefnd sem fer með þessi mál á varnarsvæðum og skal nefndin hafa náð samráð við Skipulagsstofnun og forsvarsmenn sveitarfélaga sem hlut geta átt að málum. Utanríkisráðherra setur nánari ákvæði um framkvæmd þessarar greinar að höfðu samráði við umhverfisráðherra. Þótt þessi grein sé nýmæli í skipulags- og byggingarlögum hefur framkvæmdin verið með þessum hætti í samræmi við þau verkefni sem utanríkisráðherra eru falin á varnarsvæðum samkvæmt áður nefndum lögum.

Um 65. gr.

Greinin þarfnast ekki skýringa.

Um ákvæði til bráðabirgða.

1. Mjög brýnt er að skipulagsreglugerð og byggingarreglugerð, sbr. 10. og 39. gr., öðlist gildi um leið og lögin. Ákvæðið leggur þær kröfur á umhverfisráðherra að hann láti vinna að gerð þessara reglugerða á þeim tíma sem gefst frá samþykkt laganna til gildistöku.
2. Brýnt er að öll sveitarfélög hafi gert aðalskipulag innan tiltekins tíma. Reiknað er með að tíu árum frá gildistöku laganna hafi öll sveitarfélög staðfest aðalskipulag. Ráðherra er þó heimilt, að fenginni umsögn Skipulagsstofnunar, að veita undanþágu frá þessu ákvæði þar sem aðstæður knýja ekki á um gerð aðalskipulags, auk þess sem ráðherra getur að tillögu Skipulagsstofnunar sett sveitarstjórn styttri frest en tíu ár ef aðstæður knýja á um gerð aðalskipulags, t.d. á þéttbýlisstöðum.
3. Skýlt er að tryggja rétt eldri hönnuða til þess að leggja teikningar fyrir byggingarnefndir og rétt iðnmeistara og byggingarstjóra til að standa fyrir framkvæmdum. Munu þeir halda réttindum sínum við gildistökuna.
4. Brýnt er að tryggja að þeir sem gegna starfi byggingarfulltrúa við gildistökuna haldi þeim rétti sínum og eiga þeir kröfu á löggildingu ráðherra að fenginni umsókn, innan ákveðinna tímamarka sem verða sett í reglugerð.

Fylgiskjal.

*Fjármálaráðuneyti,
fjárlagaskrifstofa:*

Umsögn um frumvarp til skipulags- og byggingarlaga.

Með frumvarpi þessu eru sameinuð og endurskoðuð skipulagslög, nr. 19/1964, og byggingarlög, nr. 54/1978. Þeir þættir, sem munu að mati fjármálaráðuneytis hafa áhrif á útgjöld og tekjur ríkissjóðs, eru eftirfarandi:

1. Skipulagsgjald verður nú innheimt af öllum mannvirkjum sem reist verða (37. gr.), en í núgildandi lögum er það einungis innheimt af nýbyggingum. Skipulagsgjald er óbreytt og nemur 3% af brunabótamati hvers mannvirkis sem reist er. Ef um er að ræða mannvirki sem ekki er metið til brunabótaverðs skal miða skipulagsgjaldið við endurstofnverð mannvirkisins. Hér er um umtalsverða viðbót að ræða þar sem gjaldið mun nú ná til allrar mannvirkjagerðar, svo sem vega, hafna, flugvalla, virkjana, veitna o.fl. Í frumvarpinu er ekki að finna skilgreiningu á hvað telst vera mannvirki eða hvort miðað sé við einhver neðri mörk í álagningu gjaldsins, en gert er ráð fyrir að það verði skilgreint í skipulags- og byggingarreglugerð eftir því sem talin er þörf á.

Það er mat Þjóðhagsstofnunar að fjármunamyndun í mannvirkjum hins opinbera, öðrum en húsbyggingum sem greitt er skipulagsgjald af samkvæmt gildandi lögum, geti numið um 15 milljörðum kr. á árinu 1996. Þegar þetta er ritað liggur ekki fyrir sambærilegt mat fyrir næsta ár. Sé gert ráð fyrir að fasteignamat slíkra mannvirkja

nálgist kostnaðarverð má ætla að 3% skipulagsgjald gefi um 45 m.kr. í tekjur til viðbótar við 72,4 m.kr. sem áætlað er að skipulagsgjald gefi af sér í sértekjur við embætti skipulagsstjóra ríkisins í frumvarpi til fjárlaga fyrir árið 1997. Mannvirki í einkageiranum, önnur en nýbyggingar, verða einnig skipulagsgjaldsskyld með frumvarpinu, en slík mannvirki eru fá enn sem komið er.

2. Í 36. gr. frumvarpsins er að finna ákvæði um greiðslu kostnaðar.

1. Tölul. fjallar um kostnað við gerð svokallaðs landsskipulags. Sá kostnaður greiðist að fullu af viðkomandi stofnun en Skipulagsstofnun ber kostnað af gagnaöflun og vinnslu sem hún annast fyrir landsskipulag. Unnið hefur verið að svokölluðu landfræðilegu upplýsingakerfi, en stefnt er að því að færa gagnaupplýsingar inn í það. Heildarkostnaður Skipulagsstofnunar af landsskipulagi er talinn geta numið um 2 m.kr. og meira ef til þess kemur að landsskipulag verði meira en upplýsingabanki og rammi fyrir aðrar skipulagsáætlanir.

2. Tölul. kveður á um að kostnaður við gerð svæðisskipulags greiðist til helminga af Skipulagsstofnun og hlutaðeigandi sveitarfélögum í samræmi við áður gerðan samning. Embætti skipulagsstjóra telur að á næsta áratug verði ráðist í tíu ný svæðisskipulagsverkefni og muni hvert þeirra kosta ríkissjóð um 5 m.kr., samtals um 50 m.kr. Að auki er gert ráð fyrir 3 m.kr. á ári til endurskoðunar svæðisskipulagsáætlana. Þetta er svipaður kostnaður og gert er ráð fyrir í þetta verkefni á næsta ári þannig að ekki er um kostnaðarauka að ræða.

Í 3. tölul. segir að þar sem sveitarstjórnir annist reglulega endurskoðun og gerð aðalskipulags án sérstaks samnings við Skipulagsstofnun yfirfæri stofnunin árlega til sveitarsjóðs allt að helming innheimtra skipulagsgjalda í sveitarfélaginu. Hér er um að ræða alls 15–20 m.kr. sem endurgreiðast til tíu sveitarfélaga og er það ekki breyting frá því sem nú er.

4. Tölul. kveður á um kostnað við gerð aðalskipulags en með sérstökum samningi sveitarfélags við Skipulagsstofnun getur hún tekið þátt í kostnaði við gerð eða endurskoðun aðalskipulags sem nemur allt að helmingi kostnaðar eftir því sem nánar er kveðið á um í fjárlögum. Þar sem sérstakar aðstæður ríkja er unnt að semja um aukna kostnaðarpáttöku Skipulagsstofnunar. Í ákvæði til bráðabirgða segir að tíu árum eftir gildistöku laganna skuli öll sveitarfélög hafa gert aðalskipulag, en talið er að það séu um 40 nýjar aðalskipulagsáætlanir. Ef miðað er við helmingaskipti getur hlutur ríkissjóðs í kostnaði hvers þeirra numið 3 m.kr. eða samtals 120 m.kr. Sé þeim kostnaði dreift á næsta áratug yrði hann um 12 m.kr. á ári. Því til viðbótar má reikna með 10 m.kr. á ári til endurskoðunar aðalskipulagsáætlana. Árlegur kostnaður mundi því nema um 22 m.kr. og er það um 8 m.kr. aukning miðað við það sem nú er.

Í 5. tölul. er kveðið á um að deiliskipulag greiðist úr sveitarsjóði og er það óbreytt frá gildandi fyrirkomulagi.

Í 6. tölul. er fjallað um kostnað við mælingar, loftljósmyndun og kortagerð sem nauðsynleg er vegna aðalskipulags og svæðisskipulags. Kveðið er á um að sá kostnaður greiðist úr ríkissjóði en að sveitarfélög skuli endurgreiða helming slíks kostnaðar. Sambærilegt ákvæði er ekki að finna í gildandi lögum en í reynd hefur þetta verið framkvæmt með þessum hætti. Talið er að kostnaður við þetta verkefni geti numið um 6 m.kr. sem er svipað og verið hefur.

Alls er áætlað að kostnaðarauki vegna 36. gr. geti numið um 10 m.kr.

3. Skipulagsstjórn ríkisins, sem skipuð er fimm mönnum, verður lögð niður samkvæmt frumvarpinu. Gert er ráð fyrir að sett verði á fót sérstök úrskurðarnefnd skipulags- og byggingarmála (8. gr.) sem skipuð verði þremur mönnum. Ætla má að sparnaður af niðurlagningu skipulagsstjórnar vegi á móti kostnaðarauka vegna úrskurðarnefndarinnar.
4. Gert er ráð fyrir að Skipulagsstofnun standi fyrir prófum fyrir hönnuði og prófhönnuði sem leita löggildingar. Kostnaðarauki af slíkum prófum er talinn vera óverulegur en að mati fjármálaráðuneytis er eðlilegt að þau standi undir sér með prófgjöldum.

Að öllu samanlögðu er það mat fjármálaráðuneytis að verði frumvarpið óbreytt að lögum muni það hafa í för með sér að útgjöld aukist um 10 m.kr. Áætlaður tekjuauki er um 45 m.kr., að því gefnu að skipulagsgjaldið innheimtist að fullu. Hluti þessara auknu tekna endurgreiðist til þeirra sveitarfélaga sem sjálf annast sín skipulagsmál, sbr. 3. tölul. 36. gr.

Ekki er talið að frumvarpið muni hafa veruleg áhrif á útgjöld sveitarsjóða.