

LEIÐBEININGABLAÐ 8a

GRENN DARKYNNING - ÓVERULEG BREYTING Á DEILISKIPULAGI

Samkvæmt skipulagslögum nr. 123/2010 er landið allt skipulagsskytt og skulu framkvæmdir vera í samræmi við staðfest aðalskipulag og samþykkt deiliskipulag. Breytingar á deiliskipulagi skal kynna með formlegum hætti, verulegar breytingar eru auglýstar skv. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga en óverulegar breytingar má grenndarkynna skv. 2. mgr. 43 gr. Sjá einnig skipulagsreglugerð og leiðbeiningablað Skipulagsstofnunar nr. 3 um breytingar á deiliskipulagi.

Grenndarkynningu er einnig beitt við kynningu byggingarleyfisumsókna í þegar byggðum hverfum, þar sem deiliskipulag liggur ekki fyrir, en málsmeðferð í þeim tilvikum er að nokkru leyti frábrugðin, sjá leiðbeiningablað 8b.

GRENN DARKYNNING skv. 44.gr. Skipulagslaga nr. 123/2010

„Þegar sótt er um byggingar- eða framkvæmdaleyfi fyrir framkvæmd sem er í samræmi við landnotkun, byggðamynstur og þéttleika byggðar í þegar byggðu hverfi og deiliskipulag liggur ekki fyrir eða um er að ræða óverulega breytingu á deiliskipulagi skal skipulagsnefnd láta fara fram grenndarkynningu.“

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

HVENÆR Á GRENNDARKYNNING VIÐ?

Breyting á deiliskipulagi er annaðhvort gerð að frumkvæði skipulagsnefndar eða ósk lóðarhafa eða landeiganda. Skipulagsnefnd tekur faglega afstöðu til breytingarinnar og metur hvort breytingin sé veruleg eða óveruleg. Sé breytingin ekki í ósamræmi við þá byggð sem fyrir er t.d. hvað varðar notkun, nýtingarhlutfall og yfirbragð og hafi hún ekki áhrif á aðra en nággranna, þá má grenndarkynna hana. Leiki vafi á hvort breyting teljist óveruleg skal hún auglýst.

Dæmi um hvenær grenndarkynning getur átt við:

- ◆ Byggingarmagni á afmörkuðu svæði breytt lítisháttar
- ◆ Byggingarreit breytt
- ◆ Lóðum er fækkað eða lóðamörkum breytt
- ◆ Notkun húshluta breytt
- ◆ Aðkomu er breytt.
- ◆ Fjölgun bílastæða

Athuga þarf að þótt breyting á skilmálum einnar lóðar teljist óveruleg, getur verið um stefnumarkandi ákvörðun að ræða sem eðlilegt er að fleiri en næstu nággrannar séu upplýstir um. Því eigi betur við að auglýsa slíka breytingu.

HVERJUM BER AÐ KYNNA?

Skipulagsnefnd metur í hverju tilviki hverjir eigi hagsmuna að gæta og skuli kynnt málið. Hagsmunaaðilar skulu fá að minnsta kosti fjórar vikur til að gera skriflegar athugasemdir við tillöguna.

Hagsmunaaðilar geta verið landeigendur, eigendur og leigjendur fasteigna á aðliggjandi lóðum, svæði eða í sömu götu, sem verða mögulega fyrir áhrifum t.d. vegna útsýnis, innsýnar, aðgengis, aukinnar umferðar eða atvinnuhagsmuna. Þá getur þurft að hafa samráð við opinberar stofnanir svo sem Umhverfisstofnun eða Fornleifavernd ríkisins.

Dæmi um hverjum ætti að kynna:

- ◆ Stækkun á byggingarreit skal kynna íbúum og eigendum aðliggjandi lóða
- ◆ Fjölgun íbúða á einni lóð, breyting á bílskúr í hágreiðslustofu eða breyting á aðkomu að lóð getur þurft að kynna öllum í viðkomandi götu vegna áhrifa á umferð og bílastæði
- ◆ Hækkun á þaki skal kynna næstu nággrönum og öðrum sem hækkunin getur haft áhrif á t.d. vegna útsýnis

Skipulagsnefnd er heimilt að ljúka afgreiðslu málsins þegar þeir sem fengu grenndarkynninguna hafa lýst yfir með undirritun sinni á kynningargögnin að þeir geri ekki athugasemd við fyrirhuguð áform, þó tímabili grenndarkynningar sé ekki lokið. Þegar ekki aðrir eru taldir eiga hagsmuna að gæta en sveitarfélagið sjálft og sá sem sækir um breytinguna er heimilt að falla frá grenndarkynningu og afgreiða málið til samþykktar sveitarstjórnar. Rökstuðningur fyrir slíkri afgreiðslu þarf að koma fram í afgreiðslu nefndarinnar.

Skipulagsnefnd, með aðstoð skipulagsfulltrúa, sér um grenndarkynningu. Þótt lóðarhafi eða landeigandi óski eftir deiliskipulagsbreytingu skal hann ekki kynna breytinguna fyrir hagsmunaaðilum, né leita eftir samþykki þeirra. Skipulagsnefnd sendir hagsmunaaðilum eftirfarandi gögn:*

1. Kynningarbréf þar sem fram kemur:

- ◆ Hvaða deiliskipulagi er verið að breyta (upprunalegt heiti þess) og staðsetning svæðis sem breytingin tekur til, t.d. götuheiti og númer.
- ◆ Lýsing á breytingunni með vísan í kynningargögn og dagsetningu þeirra.
- ◆ Tilvísun í 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga.
- ◆ Athugasemdafrestur, sem skal að lágmarki vera 4 vikur.
- ◆ Hvert skuli skila athugasemdum.
- ◆ Hvar hægt er að fá nánari upplýsingar.
- ◆ Hvort skipulagsnefnd heimili að tímabil grenndarkynningar verði stytta, ef þeir sem fengu grenndarkynninguna, undirriti yfirlýsingu á tillöguuppdráttinn um að þeir geri ekki athugasemdir við breytinguna.

2. Tillaga að breytingu á deiliskipulagi

- ◆ **Uppdráttur** skal sýna 1) gildandi deiliskipulag á þeim reit sem breytingin nær til og 2) tillögu um breytt skipulag á reitnum. Báðir hlutar uppdráttar skulu vera í sama mælikvarða og gildandi deiliskipulag. Sjá dæmi hér að neðan. Ef einungis er um að ræða breytingu á skilmálum nægir að setja slíka breytingu fram í texta sem lýsir skilmálum fyrir og eftir breytingu, ásamt yfirlitsmynd svæðisins sem skilmálar taka til.
- ◆ **Lýsing** á breytingu í máli og skýringamyndum og rökstuðningur eftir því sem við á. Í sumum tilfellum getur verið ástæða til að gera grein fyrir tillögunni í sérstakri greinargerð. Þá skal gæta þess að vísa til hennar á uppdrættinum og öfugt.
- ◆ Gera þarf sérstaklega grein fyrir því ef um er að ræða breytingu á framkvæmd sem fellur undir **lög um mat á umhverfisáhrifum** nr. 106/2000 með síðari breytingum.
- ◆ Kröfur um gögn og framsetningu deiliskipulags að öðru leyti eru skilgreindar í skipulagsreglugerð.
- ◆ Einnig geta fylgt skýringargögn, svo sem götumyndir eða skuggavarpsteikningar.

* Sjá jafnframt Leiðbeiningablað Skipulagsstofnunar nr. 3 um breytingar á deiliskipulagi.

Dæmi um skipulagsupprátt breytingartillögu

Breyting á deiliskipulagi [heiti gildandi deiliskipulags], varðandi [staðar-/götuheiti og nr.] Heiti sveitarfélags		
Staðsetning reits á staðfestu aðskipulagi og/eða yfirlitsmynd	Hluti gildandi deiliskipulags	Tillaga að breytingu
Gildandi skilmálar	Dags. samþykktar sveitastj. mkv. 1:?.000	mkv. :11:?.000
Lýsing á breytingu, rök og nýjir skilmálar. Samanburðartafla.	Skýringarmyndir og skýringartákn	Deiliskipulagsbreyting þessi sem grenndarkynnt hefur verið skv. 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br. frá ___ til ___ var samþykkt í sveitarstjórn þann ____ 2011. Samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann ____ 2011.
		Upplýsingar um grunnkort, skipulagráðgjafa dags. gagna og tilvísun í önnur aðan.

1. Afgreiðsla skipulagsnefndar og sveitarstjórnar

Að liðnum þeim fresti sem gefinn var í kynningarbréfinu skal skipulagsnefnd gefa umsögn um athugasemdir til sveitarstjórnar sem síðan tekur endanlega afstöðu til athugasemda, umsagnar skipulagsnefndar og til gagna grenndarkynningarinnar. Senda skal þeim sem gerðu athugasemdir svör skipulagsnefndar / sveitarstjórnar og skal í svörum til hagsmunaaðila geta um kærueimildir.

2. Gildistaka

Hafi auglýsing um samþykkt deiliskipulag ekki verið birt í B-deild Stjórnartíðinda innan árs frá því að athugasemdafresti tillögu til deiliskipulagsins lauk telst deiliskipulagið ógilt og fer þá um það í samræmi við 41. gr.

3. Gögn send Skipulagsstofnun

Eftir að sveitarstjórn hefur samþykkt deiliskipulagsbreytinguna (með eða án breytinga) er hún send Skipulagsstofnun.

Eftirtalin gögn þurfa að berast Skipulagsstofnun:

- ◆ Bréf þar sem lýst er málsmeðferð og því hvort athugasemdir hafi borist.
- ◆ Samþykkt og undirrituð gögn (uppdráttur /greinargerð) í einu eintaki sem varðveitt verða hjá Skipulagsstofnun.
- ◆ Afrit af athugasemdum og umsögnum sem bárust.
- ◆ Niðurstaða sveitarstjórnar og umsagnir hennar um athugasemdir.

Dæmi um auglýsingu sveitarstjórnar í B-deild Stjórnartíðinda

sbr. 4. mgr. 25. gr. skipulags- og byggingarlaga og 2. mgr. gr. 6.4 í skipulagsreglugerð

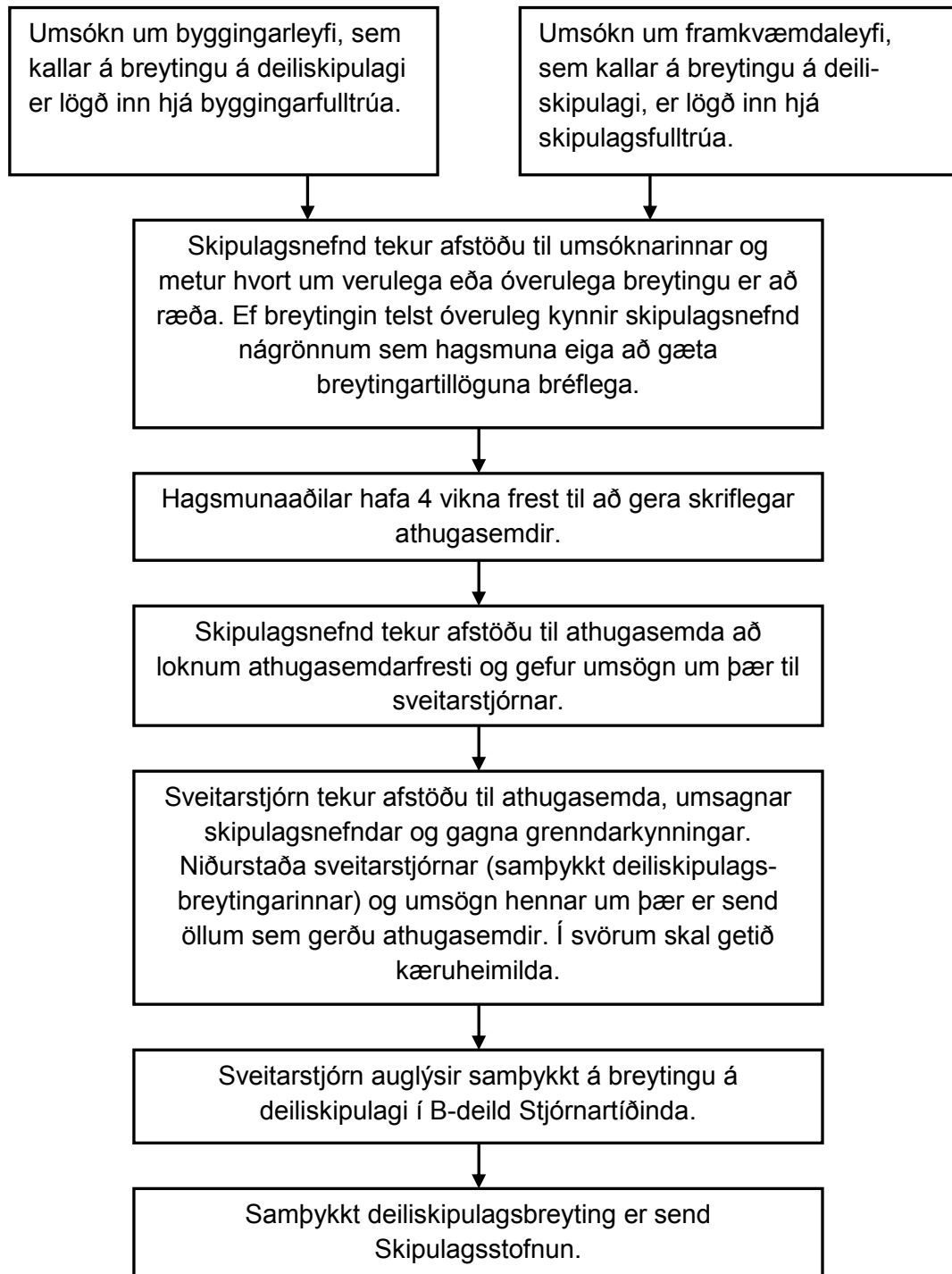
Auglýsing um breytingu á deiliskipulagi Brekkuhverfis. Staðarbæ

Sveitarstjórn Staðarbæjar samþykkti þann 28. nóvember 2011 breytingu á deiliskipulagi Brekkuhverfis vegna Norðurstígs 5. Deiliskipulagsbreytingin felur í sér stækkun á byggingarreit og hækkan þakkóta. Deiliskipulagið hefur hlotið meðferð samkvæmt 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga. Deiliskipulagið öðlast þegar gildi.

Skipulagsfulltrúi / bæjarstjóri Staðarbæjar

KÆRUHEIMILD

Heimilt er að vísa ákvörðun sveitarstjórnar til Úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála sbr. 52. gr. skipulagslaga, og þarf kæra að berast innan mánaðar frá gildistöku deiliskipulagsins. Sjá einnig lög um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála nr. 130/2011.



SKIPULAGSSTOFNUN

Laugavegi 166 • 150 Reykjavík
Sími 595 4100 • Bréfasími 595 4165

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

