

LEIÐBEININGABLAÐ 3

UM BREYTINGAR Á DEILISKIPULAGI

Deiliskipulag nær til einstakra svæða eða reita innan sveitarfélags, það er – byggt á aðalskipulagi og er hlutverk þess að útfæra nánar stefnu þess og ákvæði auk þess að vera grundvöllur bygginga- og framkvæmdaleyfa og vettvangur fyrir formlegar kynningar. Í deiliskipulagi er m.a. kveðið á um lóðastærðir, byggingarreiti, byggingarmagn, húsagerð, umferðarkerfi, útivistarsvæði og fjölda bílastæða.

Breyttar forsendur eða framkvæmdaáform geta kallað á breytingu á deiliskipulagi. Í 26. gr. skipulags- og byggingarlaga er mælt fyrir um hvernig fara skuli með breytingar á deiliskipulagi. Málsmeðferð er mismunandi eftir því hvort breyting telst veruleg eða óveruleg.

SKIPULAGS- OG BYGGINGARLÖG nr. 73/1997 m.s.br., 26. gr. UM BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI

„Ákveði sveitarstjórn að breyta deiliskipulagi skal fara með breytinguna eins og um nýtt deiliskipulag sé að ræða.

Þó er heimilt að falla frá auglýsingu ef um óverulega breytingu er að ræða. Þá skal fara fram ítarleg grenndarkynning og þeim sem telja sig eiga hagsmuna að gæta gefinn kostur á að tjá sig um breytingarnar, sbr. 7. mgr. 43. gr. Um slíka tillögu nægir ein umræða í sveitarstjórn. Sveitarstjórn sendir Skipulagsstofnun hið breytta skipulag, sbr. 3. mgr. 25 gr., ásamt yfirlýsingu um að hún taki að sér að bæta það tjón er einstakir aðilar kunni að verða fyrir við breytinguna.

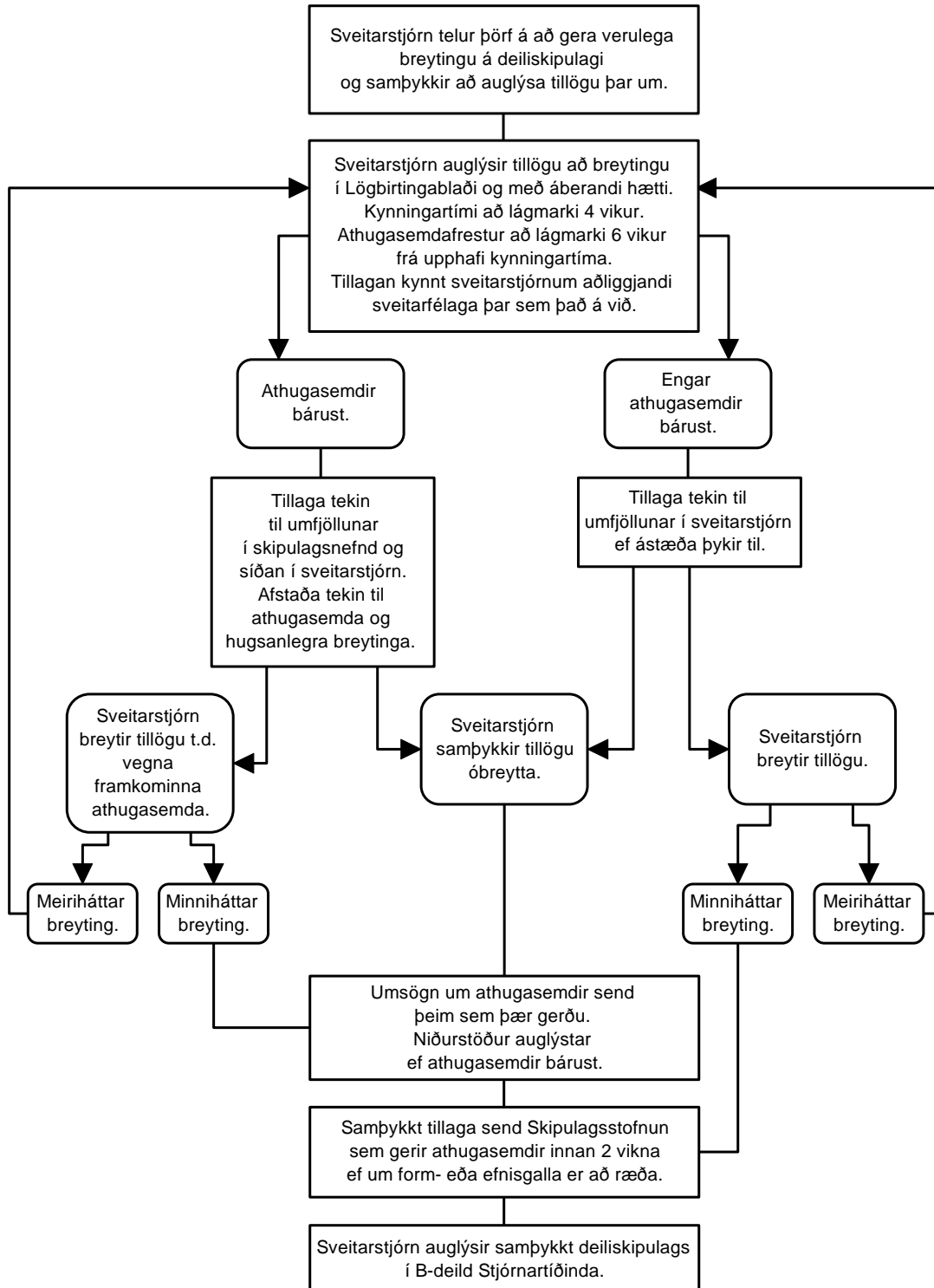
Birta skal auglýsingu um samþykkt deiliskipulagsbreytinguna í B-deild Stjórnartíðinda“.

TILVIK

Í hverju tilviki fyrir sig metur skipulagsnefnd / sveitarstjórn hvort breyting telst veruleg eða óveruleg. Niðurstaðan byggir m.a. á stærð og staðsetningu svæðis sem breytingin nær til, hversu umfangsmikil breytingin er, hvort hún varðar hagsmunum margra og hvaða áhrif hún hefur á nærliggjandi svæði. Ef um grundvallarbreytingu er að ræða, t.d. varðandi landnotkun, byggðamynstur eða yfirbragð alls svæðisins er rétt að gera nýtt deiliskipulag og fella það eldra úr gildi.* Skýrt þarf að koma fram að eldra deiliskipulag falli úr gildi við gildistöku hins nýja deiliskipulags.

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

**FERLI vegna verulegrar breytingar á deiliskipulagi
skv. 1. mgr. 26. gr. skipulags- og byggingarlaga**



1. Breytingartillagan:

- ◆ Uppdráttur sem sýnir 1) gildandi deiliskipulag á því svæði sem breytingin nær til ásamt næsta nágrenni og 2) tillögu að breyttu skipulagi á svæðinu. Uppdrættirnir skulu vera í sama mælikvarða og gildandi deiliskipulag. Afmarka skal reitinn sem breytingarnar ná til með skýrum hætti. Sjá dæmi um uppsetningu á bls. 4.
- ◆ Heiti upprunalegs deiliskipulags sem verið er að breyta skal koma skýrt fram á öllum gögnum og tákni og skýringar skulu vera þau sömu.
- ◆ Lýsing á breytingunni í máli og myndum, nýjir skilmálar og rökstuðningur eftir því sem við á. Ef greinargerð er í sér hefti, eða breytingunni fylgja önnur gögn þarf að vísa skýrt á milli ganga.
- ◆ Meta skal eftir atvikum þau áhrif sem breytingin getur haft á umhverfi, náttúruauðlindir og samfélag. Þegar breytingartillagan fjallar um landnotkun og framkvæmdir sem tilgreindar eru í 1. og 2. viðauka laga um mat á umhverfisáhrifum þarf slíkt mat að uppfylla kröfur laga um umhverfismat áætlaða nr. 105/2006.
- ◆ Ef breyting felur í sér matsskylda framkvæmd sem ekki liggur fyrir niðurstaða um skv. lögum um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000 skal setja fyrirvara um niðurstöður matsins á uppdrátt.
- ◆ Upplýsingar um kynningartíma og afgreiðslu sveitarstjórnar með tilvísun í 1. eða 2 mgr. 26. gr. skipulags- og byggingarlaga skal vera bæði á uppdrætti og í greinargerð, ásamt undirritun sveitarstjóra eða annars með umboð til þess.
- ◆ Kröfur um gögn og framsetningu deiliskipulagsbreytinga eru að öðru leyti skilgreindar í 5. kafla skipulagsreglugerðar. Sjá einnig leiðbeiningablað nr. 9.

2. Auglýsing tillögunnar:

Verulega breytingu skal auglýsa í Lögbirtingablaði og með áberandi hætti, t.d. í dagblaði sem gefið er út á landsvísu. Mælt er með að auk lögboðinnar kynningar vekji sveitarstjórn sérstaka athygli þeirra sem ætla má að breytingin varði, t.d. með dreifibréfi eða kynningarfundum. Í auglýsingu tillögunnar þarf að koma fram:

- ◆ Tilvísun í 1. mgr. 26. gr. skipulags- og byggingarlaga.
- ◆ Staðsetning reits sem breytingin tekur til.
- ◆ Hvað felst í breytingunni.
- ◆ Hvar tillaga er til sýnis og hve lengi.
- ◆ Hver tímamörk til að gera athugasemdir eru og hvert skila skuli athugasemdum.
- ◆ Að þeir sem ekki gera athugasemdir teljist samþykkir tillögunni.

3. Til afgreiðslu Skipulagsstofnunar að kynningartíma loknum:

- ◆ Afrit af auglýsingum um breytingartillöguna og lýsing á kynningu hennar.
- ◆ Samþykktir og undirritaðir uppdrættir, og greinargerð ef við á, í einu eintaki sem varðveitt verður hjá Skipulagsstofnun.
- ◆ Afrit af umsögnum viðeigandi stofnana, sbr. gr. 3.2 í skipulagsreglugerð og athugasemdum sem bárust, .
- ◆ Niðurstaða sveitarstjórnar og umsagnir hennar um athugasemdir.

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

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

DÆMI vegna verulegrar breytingar

Skipulagsuppráttur breytingartillögu:

Breyting á deiliskipulagi [<i>heiti gildandi deiliskipulags</i>], varðandi [<i>staðar-/götuheiti og nr.</i>] <i>Heiti sveitarfélags</i>		
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.	Skýringarmyndir og skýringartákn	Deiliskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 1. mgr. 26. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 m.s.br. frá ___ til ___ var samþykkt í sveitarstjórn þann ____2006.
Samanburðartafla.		Samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar var auglýst í B- deild Stjórnartíðinda þann ____2006.
		Upplýsingar um grunnkort, skipulagráðgjafa dags. gagna og tilvísun í önnur gögn.

DÆMI vegna óverulegrar breytingar

Skipulagsuppráttur breytingartillögu:

Breyting á deiliskipulagi [<i>heiti gildandi deiliskipulags</i>], varðandi [<i>staðar-/götuheiti og nr.</i>] <i>Heiti sveitarfélags</i>		
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.	Skýringarmyndir og skýringartákn	Deiliskipulagsbreyting þessi sem grenndarkynnt hefur verið skv. 2. mgr. 26. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 m.s.br. frá ___ til ___ var samþykkt í sveitarstjórn þann ____2006.
Samanburðartafla.		Sveitarstjórn tekur að sér að bæta það tjón sem einstakir aðilar kunna að verða fyrir við breytinguna.
		Samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar var auglýst í B- deild Stjórnartíðinda þann ____2006.
		Upplýsingar um grunnkort, skipulagráðgjafa dags. gagna og tilvísun í önnur gögn.

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

sbr. 1. mgr. 26. gr. skipulags- og byggingarlaga og 2. mgr. kafla 6.2.3 í skipulagsreglugerð

Tillaga að breytingu á deiliskipulagi Brekkuhverfis í Staðarbæ

Bæjarstjórn Staðarbæjar auglýsir hér með tillögu að breytingu á deiliskipulagi Brekkuhverfis í Staðarbæ samkvæmt 1. mgr. 26. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997. Breytingin nær til reits sem afmarkast af Hlíðargötu, Túngötu, Brekkugötu og Aðalgötu. Lóðamörkum er breytt og hluti bygginga verða þrjár hæðir í stað tveggja hæða.

Breytingartillagan verður til sýnis á bæjarskrifstofunum að Vesturgötu 25 frá og með miðvikudeginum 28. september nk. til og með miðvikudagsins 26. október 2006.

Þeim sem telja sig eiga hagsmuna að gæta er gefinn kostur á að gera athugasemdir við breytingartillöguna. Frestur til þess að skila inn athugasemdum rennur út fimmtudaginn 9. nóvember 2006. Skila skal athugasemdum á bæjarskrifstofu Staðarbæjar, Vesturgötu 25. Þeir sem ekki gera athugasemdir við breytingartillöguna fyrir tilskilinn frest teljast samþykkir henni.

Bæjarstjóri Staðarbæjar

3. Auglýsing sveitarstjórnar um niðurstöðu sína

sbr. 1. mgr. 25. gr. skipulags- og byggingarlaga og 2. mgr. kafla 6.3.3 í skipulagsreglugerð

Breyting á deiliskipulagi Brekkuhverfis, Staðarbæ

Bæjarstjórn Staðarbæjar samþykkti þann 13. nóvember 2006 breytingu á deiliskipulagi Brekkuhverfis.

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

Breytingin var auglýst skv. 1. mgr. 26. gr. skipulags- og byggingarlaga frá 28. september til 26. október 2006. Þrjár athugasemdir bárust og hafa umsagnir sveitarstjórnar um þær verið sendar þeim sem þær gerðu. Sveitarstjórn samþykkti að Túngata 4 verði tvær hæðir í stað þriggja og hefur deiliskipulagið verið sent Skipulagsstofnun til yfirferðar.

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

Bæjarstjóri Staðarbæjar

4. Auglýsing sveitarstjórnar í B-deild Stjórnartíðinda

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

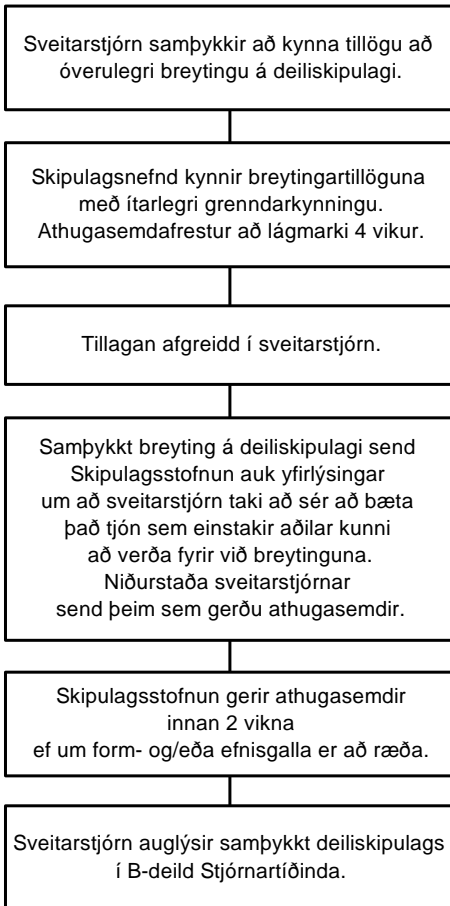
Auglýsing um breytingu á deiliskipulagi Brekkuhverfis, Staðarbæ

Bæjarstjórn Staðarbæjar samþykkti þann 16. nóvember 2006 breytingu á deiliskipulagi Brekkuhverfis í Staðarbæ. Breytingin nær til reits sem afmarkast af Hlíðargötu, Túngötu, Brekkugötu og Aðalgötu og felst í að lóðamörkum er breytt og hluti bygginga verða þrjár hæðir í stað tveggja hæða.

Deiliskipulagsbreytingin hefur hlotið þá meðferð sem skipulags- og byggingarlög mæla fyrir um og öðlast hún þegar gildi.

Bæjarstjóri Staðarbæjar

FERLI OG GÖGN vegna óverulegrar breytingar á deiliskipulagi skv. 2. mgr. 26. gr.



1. Breytingartillagan:

Uppdráttur og rökstuðningur eins og vegna verulegrar breytingar, sjá lýsingu í 1. lið á bls. 3 og dæmi á bls. 4. Í undirritunartexta skal þó vísað í 2. mgr. 26. gr. í stað 1. mgr. 26. gr. Auk þess þarf að koma fram á uppdrætti yfirlýsing sveitarstjórnar um að hún taki að sér að bæta það tjón sem einstakir aðilar kunna að verða fyrir við breytinguna.

2. Grenndarkynning*:

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

- ◆ Tilvísun í 2. mgr. 26. gr. skipulags- og byggingarlaga.
- ◆ Staðsetning reits sem breytingin tekur til.
- ◆ Hvað felst í breytingunni, sbr. lýsing í 1. lið hér að framan.
- ◆ Hvar hægt er að fá nánari upplýsingar.
- ◆ Hver tímamörk til að gera athugasemdir eru (að lágmarki 4 vikur) og hvert skila skuli athugasemdum.
- ◆ Skipulagsnefnd er heimilt að stytta tímabil grenndarkynningar ef þeir, sem fengu grenndarkynninguna senda, undirrita yfirlýsingu á tillöguuppdráttinn um að þeir geri ekki athugasemdir við breytinguna.

*Sjá ennfremur leiðbeiningablað Skipulagsstofnunar nr. 8 um grenndarkynningar.

3. Til afgreiðslu

Skipulagsstofnunar að grenndarkynningu lokinni:

Sjá 3. lið á bls. 3, að frátöldum auglýsingum.

4. Auglýsing í B-deild Stjórnartíðinda:

Sjá 4. lið á bls. 3 og dæmi á bls. 5. Í auglýsingu komi yfirlýsing sveitarstjórnar um að hún taki að sér að bæta það tjón sem einstakir aðilar kunni að verða fyrir við breytinguna.

SKIPULAGSSTOFNUN

Laugavegi 166 ◆ 150 Reykjavík

Sími 595 4100 ◆ Bréfasími 595 4165

Tölvupóstur skipulag@skipulag.is ◆ Heimasíða www.skipulag.is