STJÓRNARTÍÐINDI B 31 — 1985

1. ágúst 1985 557 Nr. 318

SKIPULAGSREGLUGERÐ

EFNISYFIRLIT

1. INNGANGUR Bls.

1.1. Skilgreiningar 3
1.1.1. Svæðisskipulag 3
1.1.2. Aðalskipulag 3
1.1.3. Deiliskipulag 3

2. SVÆÐISSKIPULAG

2.1. Skilgreining 3
2.2. Hlutverk og svæðisskipulags 4
2.3. Gerð svæðisskipulags 4
2.3.1. Náttúrufarslegar forsendur 4
2.3.2. Umhverfisvernd — forsendur 5
2.3.3. Byggðaþróun — forsendur 5
2.3.4. Landnotkun 5
2.3.4.1. Byggingarsvæði 5
2.3.4.2. Útivistarsvæði og önnur opin svæði 5
2.3.4.3. Sérhæfður iðnaður 5
2.3.4.4. Orlofs- og sumarbústaðasvæði 5
2.3.4.5. Landbúnaðarsvæði 5–6
2.3.4.6. Svæði til efnistöku 6
2.3.4.7. Samgöngur 6
2.3.4.8. Veitukerfi 6
2.4. Kynning aðalskipulagstillögu 6
2.5. Endurskoðun svæðisskipulags 6
2.6. Frágangur svæðisskipulagsuppdrátta 7

B 61
Ríkisprentsmiðjan Gutenberg

3. AÐALSKIPULAG Bls.
3.1. Skilgreining ... 7
3.2. Hlutverk aðalskipulags ... 7
3.3. Gerð aðalskipulags ... 8
3.3.1. Náttúrufarslegar forsendur ... 8
3.3.2. Umhverfisvernd — forsendur ... 8
3.3.3. Byggðaþróun — forsendur ... 8
3.3.4. Landnotkun ... 8
3.3.4.1. Byggingarsvæði ... 8–9
3.3.4.2. Nýtingarhlutfall ... 9
3.3.4.3. Útivistarsvæði og önnur opin svæði ... 9
3.3.4.4. Sérhæfður iðnaður ... 9
3.3.4.5. Orlofs- og sumarbústaðasvæði ... 9
3.3.4.6. Landbúnaðarsvæði ... 9
3.3.4.7. Svæði til efnistöku ... 9
3.3.4.8. Samgöngur og umferð ... 10
3.3.4.9. Veitukerfi ... 10
3.4. Kynning aðalskipulagstillögu og staðfesting ... 10
3.4.1. Borgarfundir ... 10
3.4.2. Staðfesting ... 10
3.5. Endurskoðun á staðfestu aðalskipulagi ... 10–11
3.6. Frágangur aðalskipulagsuppdrátta ... 11

4. DEILISKIPULAG
4.1. Skilgreining ... 11–12
4.2. Hlutverk deiliskipulags ... 12
4.3. Gerð deiliskipulags ... 13
4.3.1. Götur og stígar ... 13
4.3.2. Íbúðasvæði ... 13–14
4.3.3. Athafnasvæði ... 14
4.3.4. Nýtingarhlutfall ... 14
4.3.5. Fjarlægð milli húsa ... 14–15
4.3.6. Opin svæði og útivist ... 15
4.3.7. Orlofs- og sumarbústaðasvæði ... 15
4.3.8. Bifreiðastæði ... 15–16
4.3.9. Hljóðvist ... 16–17
4.4. Kynning deiliskipulags ... 17
4.4.1. Samþykkt deiliskipulags ... 17
4.4.2. Staðfesting deiliskipulags ... 17
4.5. Frágangur deiliskipulagsuppdrátta ... 17
4.6. Undanþágur ... 17

VIÐAUKI A
Helstu orð og orðtök í skipulagi ... 18–27

VIÐAUKI B
Notkun lita og tákna á skipulagsuppdráttum ... 28–29

1. INNGANGUR

1.1. Skilgreiningar

Skipulagsáætlun er samkvæmt skipulagslögum og þessari reglugerð, áætlun um skipulag tiltekins landsvæðis, sveitarfélags eða tiltekins hluta sveitarfélags. Skipulagsáætlun skal setja fram í greinargerð ásamt nauðsynlegum uppdráttum og sérteikningum.

Þrjár gerðir skipulagsáætlana eru: svæðisskipulag, aðalskipulag og deiliskipulag.

1.1.1. Svæðisskipulag

Svæðisskipulag nær yfir tvö sveitarfélög hið minnsta og landsvæði (landshluta) hið mesta. Svæðisskipulag skal gert fyrir þau svæði sem ráðherra ákveður, sbr. 3. gr. skipulagslaga, eða þau sem samtök sveitarfélaga ákveða í samráði við skipulagsstjórn ríkisins.

Markmið svæðisskipulags er að móta samræmda heildarstefnu um þróun byggðar á svæðinu og stuðla að hagkvæmri þróun.

Með svæðisskipulagi er mótaður rammi fyrir aðalskipulag.

1.1.2. Aðalskipulag

Aðalskipulag nær yfir ákveðið þéttbýli, hluta sveitarfélags, sveitarfélag í heild, tvö eða fleiri sveitarfélög.

Hlutverk aðalskipulags er að sýna meginatriði í stefnumörkun hlutaðeigandi sveitarstjórnar um þróun byggðar, landnotkun og umferðarkerfi á svæðinu.

Með aðalskipulagi er mótaður rammi fyrir deiliskipulag.

Aðalskipulag ber að staðfesta samkvæmt skipulagslögum.

1.1.3. Deiliskipulag

Deiliskipulag skal gera fyrir einstök hverfi, bæjarhluta eða reiti innan ramma aðalskipulagsins. Í deiliskipulagi er gerð nánari grein fyrir notkun lands, tilhögun gatna, íbúðarhúsa, atvinnu- og þjónustuhúsnæðis, stofnana, leiksvæða, útivistarsvæða og annars er þurfa þykir. Deiliskipulag skal taka mið af þeirri stefnu sem mörkuð er í aðalskipulagi hlutaðeigandi sveitarfélags.

Jafnan skal liggja fyrir samþykkt eða staðfest deiliskipulag áður en einstakar byggingarframkvæmdir eru leyfðar.

Um skilgreiningar að öðru leyti vísast í viðauka A og viðauka B með þessari reglugerð. Þar má finna lista yfir helstu orð og orðtök í skipulagi.

2. SVÆÐISSKIPULAG

2.1. Skilgreining

Svæðisskipulag getur náð yfir tvö sveitarfélög hið minnsta og landsvæði (landshluta) hið mesta. Svæðisskipulag skal gert fyrir þau svæði sem ráðherra ákveður, sbr. 3. gr. skipulagslaga.

Svæðisskipulag er stefnuyfirlýsing hlutaðeigandi sveitarfélaga í þeim málaflokkum sem skipulagið nær til.

Svæðisskipulagi fylgir kort þar sem sýnd er núverandi og fyrirhuguð landnotkun og umferðarkerfi. Svæðisskipulagi skal jafnframt fylgja greinargerð þar sem lýst er m. a. forsendum og markmiðum og hinum ýmsu þáttum gerð nánari skil.

2.2. Hlutverk svæðisskipulags

Hlutverk svæðisskipulags er að sýna í einstökum atriðum stefnumörkun hlutaðeigandi sveitarstjórna um þróun byggðar og landnotkun innan svæðisins.

Markmið við gerð svæðisskipulags er að móta samræmda stefnu og samræma skipulag sveitarfélaganna innan svæðisins. Jafnframt er markmiðið að stuðla að hagkvæmri þróun byggðar miðað við allar aðstæður, s. s. landfræðilegar, hagrænar og félagslegar.

Svæðisskipulag skal að jafnaði miðað við ákveðið tímabil, þannig að því er ætlað að fullnægja áætluðum þörfum á svæðinu eigi skemur en til loka skipulagstímabilsins hverju sinni.

Gildistími svæðisskipulags skal að jafnaði vera 20 ár.

2.3 Gerð svæðisskipulags

Við gerð svæðisskipulags skal jafnan gætt umhverfissjónarmiða og leitast við að vernda náttúru landsins eftir föngum. Tryggja skal skynsamlega notkun lands, vatns og annarra náttúruauðlinda og forðast hvers konar mengun eftir því sem unnt er.

Þess skal gætt að svæðisskipulag samræmist sem best þjóðhagslegum áætlunum fyrir landið í heild.

Við gerð svæðisskipulags skal tekið mið af staðfestu aðalskipulagi einstakra sveitarfélaga á svæðinu og þeim aðalskipulagstillögum sem til umfjöllunar eru.

Sú stefna sem mótuð er með svæðisskipulagi skal að jafnaði sett fram og rökstudd í greinargerð ásamt meðfylgjandi kortum og skýringarmyndum.

Í greinargerð skal lýst aðstæðum á svæðinu þegar skipulagið er gert. Þá skal gerð grein fyrir þeim viðfangsefnum, sem skipulaginu er ætlað að fjalla um, og stefnumörkun hlutaðeigandi sveitarstjórna fyrir skipulagstímabilið.

Í greinargerð og á skýringarmyndum skal ennfremur gerð grein fyrir stefnutillögum um þróun atvinnumála og byggðar, eftir því sem ástæða þykir til, og þær rökstuddar.

Ennfremur skal gera grein fyrir því hvernig fyrirhugað er að framkvæma áætlanir og í hvaða röð.

Við gerð svæðisskipulags skal haft samráð við aðila sem fjalla um eða fara með þá málaflokka sem svæðisskipulagið nær til.

2.3.1. Náttúrufarslegar forsendur

Lýsa skal stærð og legu skipulagssvæðisins.

Þar sem sérstök ástæða þykir til skal rannsaka og gera grein fyrir náttúrufari, s. s. jarðfræði, landslagi, gróðurfari, lífríki og veðurfari. Þessar ytri aðstæður skal kanna sérstaklega og meta við gerð svæðisskipulagsins.

Auðkenna skal á uppdráttum og lýsa í greinargerð svæðum, þar sem hætta stafar af veðurfari (ofviðri), flóðum, snjóflóðum, skriðuföllum eða jarðskjálftum.

2.3.2. Umhverfisvernd — forsendur

Auðkenna skal á uppdráttum og lýsa í greinargerð friðlýstum svæðum og stöðum skv. náttúruverndarlögum, þeim svæðum sem eru á náttúruminjaskrá og þeim sem æskilegt er talið að friða á einn eða annan hátt, t. d. vegna trjágróðurs eða votlendis.

Þá skal einnig gera grein fyrir verndunarsvæðum vatnsbóla og jarðhitasvæðum, og sýna þau á uppdráttum.

Auðkenna skal friðlýstar minjar skv. þjóðminjalögum og aðrar sögulegar minjar sem æskilegt er talið að vernda.

Meta ber umhverfisáhrif þeirra framkvæmda sem ráðgerðar eru skv. svæðisskipulaginu.

2.3.3. Byggðaþróun — forsendur

Lýsa skal mörkum sveitarfélaga á svæðinu, samstarfi þeirra og stjórnkerfi.

Gera skal grein fyrir mannfjöldaþróun undangenginna ára og atvinnumálum, og skýra eftir aðstæðum þær breytingar sem orðið hafa.

Ef um sérstök skipulagsvandamál er að ræða skal gerð grein fyrir þeim. Lýst skal þeim verkefnum sem hlutaðeigandi sveitarstjórnir stefna að á skipulagstímabilinu og þátttöku ríkisins og annarra aðila í þeim.

Eftir því sem kostur er skal gera grein fyrir eignarhaldi á landi innan marka svæðisskipulagsins.

2.3.4. Landnotkun

2.3.4.1. Byggingarsvæði

Eftir því sem mælikvarði leyfir skal gera grein fyrir þéttbýlissvæðum og grófri skiptingu þeirra í íbúðarsvæði, iðnaðarsvæði og verslunar- og þjónustusvæði. Þá skal sýna þau svæði sem ætluð eru til stækkunar þéttbýlissvæða.

Gera skal grein fyrir þjónustustofnunum ríkis og sveitarfélaga, s. s. skólum og heilbrigðisstofnunum, og að hve miklu leyti og hvar þörf er á aukinni þjónustu.

2.3.4.2. Útivistarsvæði og önnur opin svæði

Meta skal þörf á íþróttasvæðum, tjaldsvæðum og öðrum svæðum sem eru talin hafa útivistargildi á einn eða annan hátt, og þau auðkennd á uppdrætti.

2.3.4.3. Sérhæfður iðnaður

Þyki svæði henta fyrir orkufrekan iðnað, eða iðnað sem hefur í för með sér mengun eða hættu, skal lýsa þeim í greinargerð og auðkenna þau á uppdrætti.

2.3.4.4. Orlofs- og sumarbústaðasvæði

Þar sem æskilegt þykir má gera ráð fyrir sérstökum orlofs- og sumarbústaðasvæðum. Gera skal grein fyrir mörkum slíkra svæða, hvernig hagað skuli aðkomu að hverju sumarbústaðahverfi og hvernig háttað skuli vatnsöflun og frárennsli. Við val á landi undir sumarbústaði skal jafnan haft samráð við viðkomandi sveitarstjórn, jarðanefnd og náttúruverndarnefnd.

2.3.4.5. Landbúnaðarsvæði

Lýsa skal eftir atvikum stöðu og framtíðarhorfum í landbúnaði á svæðinu. Á uppdrætti ber að auðkenna sérstaklega svæði ætluð til landbúnaðar, skógræktar, uppgræðslu o. fl.

Á þeim svæðum, sem í svæðisskipulagi eru ákveðin til landbúnaðar, er að öðru jöfnu aðeins heimilt að reisa byggingar sem beinlínis eru í tengslum við búskap á hverjum stað.

Skipulagsstjórn getur þó leyft að á slíkum svæðum sé gert ráð fyrir þjónustufyrirtækjum vegna byggðarlagsins sjálfs og ferðamanna, t. d. verslunum, veitingastöðum, bensínstöðvum, viðgerðarverkstæðum o. s. frv.

Fiskeldisstöðvar, alifuglabú, svínabú, loðdýrabú, gróðrarstöðvar, gróðurhúsabýli, þjónustubýli og önnur sérhæfð bú má reisa á svæðum sem ætluð eru til landbúnaðar eða þar sem skipulag ákveður, sbr. þó ákvæði heilbrigðisreglugerðar.

2.3.4.6. Svæði til efnistöku

Auðkenna skal sérstaklega steinsteypuefnanámur og önnur sand- og malartekjusvæði sem þekkt eru á landi, í sjó eða vötnum, og þeim lýst eftir því sem kostur er.

2.3.4.7. Samgöngur

Gera skal grein fyrir núverandi umferðarkerfi og áætluðu, flokkun þess í stofnbrautir, þjóðbrautir, sýsluvegi, einkavegi og fjallvegi. Gera skal grein fyrir umferð um þessa vegi. Þar sem utan nefndra vega eru reiðgötur eða gamlar þjóðbrautir skal sýna þær sérstaklega. Jafnframt skal sýna áætlaðar reiðgötur.

Þá skal og gera grein fyrir öðrum samgöngumannvirkjum, þegar byggðum eða áætluðum, s. s. flugvöllum og höfnum, og umferð um þau.

2.3.4.8. Veitukerfi.

Auðkenna skal sérstaklega þegar byggðar og fyrirhugaðar aðallínur í dreifikerfi rafmagns, síma, vatns, hitaveitu og holræsa eftir því sem ástæða þykir til.

Þá skal og gera grein fyrir losun sorps, staðarvali fyrir sorphauga og sorpeyðingarstöðvar.

2.4. Kynning svæðisskipulagstillögu

Eftir því sem vinnu við gerð svæðisskipulags miðar áfram skal stefnt að því að kynna það íbúum og öðrum hagsmunaaðilum í hlutaðeigandi sveitarfélögum. Þegar samvinnunefnd hefur gengið frá tillögu að svæðisskipulagi ásamt rökstuddri greinargerð og fylgikortum skal tillagan send sveitarstjórnum á svæðinu til umfjöllunar.

Áður en sveitarstjórnir taka endanlega afstöðu til svæðisskipulagsins skal samvinnunefnd kynna það með þeim hætti, sem hún telur bestan. Við kynningu skal nefndin útskýra og rökstyðja þá stefnumörkun sem fólgin er í svæðisskipulaginu.

Þegar sveitarstjórnir hafa fjallað um svæðisskipulagstillöguna er hún send samvinnunefnd, ásamt hugsanlegum athugasemdum og breytingartillögum. Samvinnunefnd sendir hana síðan Skipulagsstjórn ríkisins til umfjöllunar og samþykktar.

Heimilt er að staðfesta svæðisskipulag og fer þá um málsmeðferð skv. 17.—18. gr. skipulagslaga. Einnig er heimilt að staðfesta ákveðna þætti svæðisskipulags, s. s. verndunarsvæði vatnsbóla, vegakerfi, landnotkun, útivistarsvæði, sumarbústaðasvæði, friðuð svæði o. s. frv., þótt öðrum þáttum sé slegið á frest.

2.5. Endurskoðun svæðisskipulags

Svæðisskipulag skal endurskoðað eigi sjaldnar en á fimm ára fresti frá gildistöku skipulagsins eða einstakra þátta þess. Skal þá áætla þarfir og þróun byggðar að nýju með hliðsjón af breyttum forsendum, og miðað við næstu 20 ár.

Ef tilefni er þá til að dómi skipulagsstjórnar eða hlutaðeigandi sveitarstjórna skal gera nýja áætlun um svæðisskipulag með tilheyrandi uppdrætti og greinargerð.

Ef um minni háttar breytingu er að ræða er nægjanlegt að tillögunni fylgi nýr uppdráttur og viðauki við greinargerð, þar sem lýst er breytingum og færð rök fyrir þeim.

2.6. Frágangur svæðisskipulagsuppdráttar

Uppdrættir að svæðisskipulagi skulu að jafnaði ekki vera í minni mælikvarða en 1:50.000. Stærð uppdráttar skal vera skv. ÍST 1, eftir því sem við verður komið.

(A1: 594×841 mm A2: 420×594 mm
A3: 297×420 mm A4: 210×297 mm)

Á svæðisskipulagsuppdrætti skal eftir því sem mælikvarði og aðstæður leyfa, auðkenna íbúðarsvæði í þéttbýli með ljósgráum lit, athafnasvæði með dökkgráum lit, svæði til verslunar og þjónustu með gulum lit og svæði fyrir opinberar byggingar með rauðgulum lit.

Geri mælikvarði það að verkum að svæðin í þéttbýli verða ekki aðgreind skal þéttbýlissvæðið í heild auðkennt með rauðum lit.

Landbúnaðarsvæði skulu auðkennd með ljósbrúnum lit, og orlofs- og sumarbústaðasvæði með dökkbrúnum lit.

Opin svæði, sem ekki eru háð eftirliti, skulu auðkennd með ljósgrænum lit, en svæði sem eiga að njóta verndunar vegna vatnsbóla, landgræðslu, friðlýsingar eða útivistargildis skulu auðkennd með dökkgrænum lit eða litum.

Hættusvæði skulu auðkennd með brotinni svartri línu og svæðið skástrikað.

Svæði sem ætluð eru til ákveðinna nota eftir lok skipulagstímabilsins skulu auðkennd með rúðustrikuðum röndum í lit sem er í samræmi við fyrirhugaða notkun.

Þar sem henta þykir má auðkenna einstakar stofnanir, ákveðna starfsemi eða svæði með bókstöfum og tölum, sem kveða nánar á um landnotkun. Skýringar á þessum táknum skal þá setja á jaðar kortsins og/eða í greinargerð.

Að öðru leyti vísast til leiðbeininga um notkun lita og tákna á svæðisskipulagsuppdrætti í viðauka B.

3.0. AÐALSKIPULAG

3.1. Skilgreining

Aðalskipulag nær yfir ákveðið þéttbýli, sveitarfélag í heild, tvö eða fleiri sveitarfélög.

Aðalskipulag skal gert fyrir öll þéttbýlissveitarfélög og ennfremur þau strjálbýlissveitarfélög, eða hluta þeirra, sem skipulagsstjórn eða viðkomandi sveitarstjórn telja ástæðu til. Ef aðstæður leyfa og sömu aðilar telja ástæðu til getur aðalskipulag náð til tveggja eða fleiri sveitarfélaga.

Óheimilt er að leyfa byggingar nema þær séu í samræmi við staðfest aðalskipulag, sbr. 2. mgr. í 9. gr. byggingarlaga nr. 54/1978.

Aðalskipulag er stefnuyfirlýsing sveitarstjórnar í þeim málaflokkum sem það nær yfir.

Aðalskipulagi fylgir kort þar sem sýnd er núverandi og fyrirhuguð landnotkun og umferðarkerfi. Aðalskipulagi skal jafnframt fylgja greinargerð þar sem lýst er m. a. forsendum og markmiðum og hinum ýmsu þáttum gerð nánari skil.

Aðalskipulag skal vera í samræmi við svæðisskipulag, þar sem slíkt er fyrir hendi.

3.2. Hlutverk aðalskipulags

Hlutverk aðalskipulags er að sýna í einstökum atriðum stefnumörkun hlutaðeigandi sveitarstjórnar um þróun byggðar og landnotkun innan sveitarfélagsins.

Staðfest aðalskipulag er í senn stjórntæki hlutaðeigandi sveitarstjórnar og trygging hagsmunaaðila fyrir því að allar framkvæmdir innan marka aðalskipulagssvæðisins séu samkvæmt fyrirframgerðri áætlun sem hagsmunaaðilar hafa samþykkt fyrir sitt leyti.

Aðalskipulag skal að jafnaði miðað við ákveðið tímabil, þannig að því er ætlað að fullnægja áætluðum þörfum byggðarlagsins eigi skemur en til loka skipulagstímabilsins hverju sinni. Tímabil aðalskipulags skal að jafnaði vera 20 ár.

3.3. Gerð aðalskipulags

Við gerð aðalskipulags skal jafnan gætt umhverfissjónarmiða. Leitast skal við að vernda náttúru landsins og minjar og forðast hvers konar mengun eftir því sem unnt er.

Þá skal þess gætt að aðalskipulagið samræmist sem best þeim áætlunum sem gerðar kunna að vera fyrir landið í heild á vegum ráðuneyta og stofnana.

Við gerð aðalskipulags skal tekið mið af samþykktu svæðisskipulagi viðkomandi svæðis.

Sú stefna sem mótuð er með aðalskipulagi skal að jafnaði sett fram rökstudd í greinargerð ásamt meðfylgjandi kortum og skýringarmyndum. Í greinargerð skal lýst aðstæðum og skipulagsvandamálum á viðkomandi stað þegar aðalskipulagið er gert og stefnumörkun hlutaðeigandi sveitarstjórnar fyrir skipulagstímabilið.

Ennfremur skal í greinargerð lýst tillögum að stefnu, þær rökstuddar, og skýrt hvernig framkvæmd aðalskipulagsins er fyrirhuguð og í hvaða áföngum.

Við gerð aðalskipulags skal haft samráð við aðila sem fjalla um eða fara með þá málaflokka sem aðalskipulagið nær til.

3.3.1. Náttúrufarslegar forsendur

Lýsa skal stærð og legu skipulagssvæðisins.

Kanna skal náttúrufar, s. s. jarðfræði, landslag, gróðurfar, lífríki og veðurfar, eftir því sem ástæða þykir til. Þessar ytri aðstæður skal skoða sérstaklega og meta við gerð aðalskipulagins.

Auðkenna skal á uppdráttum og lýsa í greinargerð svæðum, þar sem hætta stafar af veðurfari (ofviðri), flóðum, snjóflóðum, skriðuföllum, sviptivindum eða jarðskjálftum.

3.3.2. Umhverfisvernd – forsendur

Auðkenna skal á uppdráttum og lýsa í greinargerð friðlýstum svæðum skv. náttúruverndarlögum, þeim svæðum sem eru á náttúruminjaskrá og þeim sem æskilegt er talið að friða á einn eða annan hátt.

Þá skal einnig gera grein fyrir verndunarsvæðum vatnsbóla og jarðhitasvæðum og sýna þau á uppdráttum.

Auðkenna skal friðlýstar minjar skv. þjóðminjalögum og aðrar sögulegar minjar sem æskilegt er talið að vernda.

Meta ber umhverfisleg áhrif þeirra framkvæmda sem ráðgerðar eru skv. aðalskipulaginu.

Þá skal leita umsagnar þeirra stofnana sem um einstaka málaflokka fjalla.

3.3.3. Byggðaþróun – forsendur

Gera skal grein fyrir mannfjöldaþróun undangenginna ára og atvinnumálum, og skýra eftir aðstæðum þær breytingar sem orðið hafa.

Ef um sérstök skipulagsvandamál er að ræða skal gerð grein fyrir þeim. Lýst skal þeim aðgerðum sem sveitarstjórn stefnir að á skipulagstímabilinu og þátttöku ríkisins og annarra aðila í þeim.

3.3.4. Landnotkun

3.3.4.1. Byggingarsvæði

Sýna skal á uppdrætti og lýsa í greinargerð núverandi landnotkun og fyrirhugaðri, þ. e. skiptingu byggðar í íbúðarsvæði, útivistarsvæði, iðnaðarsvæði og verslunar- og þjónustusvæði.

Kanna skal að hve miklu leyti og hvar skuli gert ráð fyrir þjónustustofnunum ríkis og sveitarfélaga, s. s. skólum og heilbrigðisstofnunum.

Áætla skal þörf fyrir ýmsa miðbæjar- og þjónustustarfsemi, s. s. verslun af ýmsu tagi, skrifstofur, smáiðnað og ýmiss konar þjónustu.

Þá skal einnig auðkenna svæði, þar sem ákveðið er að fresta skipulagningu, sbr. 1. mgr. 20. gr. skipulagslaga.

3.3.4.2. Nýtingarhlutfall

Í greinargerð og/eða á uppdráttum skal gerð grein fyrir þéttleika byggðar, þ. e. því nýtingarhlutfalli sem heimila má á tilteknum svæðum eða reitum. Þar sem sérstök ástæða þykir til skal auk nýtingarhlutfalla kveða á um hámarkshæð húsa. Nýtingarhlutfall má ekki vera meira en 0.3 nema annað sé sérstaklega ákveðið í deiluskipulagi.

3.3.4.3. Útivistarsvæði og önnur opin svæði

Í aðalskipulagi skal gert ráð fyrir hentugum opnum svæðum til útivistar.

Á uppdrætti og í greinargerð skal lýsa megindráttum opinna svæða og skulu þar skýrð helstu atriði sem varða útivistaraðstöðu og tengsl opinna svæða og byggðar.

Við mat á útivistarsvæðum ber að leggja áherslu á að nýta þá kosti sem náttúra svæðisins leggur til á hverjum stað, þannig að það landrými sem tekið er frá henti áætlaðri notkun (íþróttir, trjárækt o. s. frv.).

Gera skal greinarmun á þeim útivistarsvæðum, sem ætluð eru til sérstakra nota, s s. til íþrótta og leikja o. fl., og opnum óbyggðum svæðum án sérstakra tiltekinna nota.

3.3.4.4. Sérhæfður iðnaður

Auðkenna ber sérstaklega svæði, sem þykja henta fyrir orkufrekan iðnað, eða iðnað sem hefur í för með sér mengun eða aðra hættu.

3.3.4.5. Orlofs- og sumarbústaðasvæði

Þar sem æskilegt þykir má gera ráð fyrir sérstökum orlofs- og sumarbústaðasvæðum. Gera skal grein fyrir mörkum slíkra svæða, hvernig hagað skuli aðkomu að hverju sumarbústaðahverfi og hvernig háttað skuli vatnsöflun og frárennsli. Við val á landi undir sumarbústaði skal jafnan haft samráð við viðkomandi sveitarstjórn, jarðanefnd og náttúruverndarnefnd.

3.3.4.6. Landbúnaðarsvæði

Lýsa skal eftir atvikum stöðu og framtíðarhorfum í landbúnaði innan marka aðalskipulagsins. Á uppdrætti ber að auðkenna sérstaklega svæði ætluð til landbúnaðar, trjáræktar, uppgræðslu o. fl.

Á þeim svæðum, sem í aðalskipulagi eru ákveðin til landbúnaðar, er að öðru jöfnu aðeins heimilt að reisa byggingar, sem beinlínis eru í tengslum við búskap á hverjum stað.

Skipulagsstjórn getur þó leyft að á slíkum svæðum sé gert ráð fyrir þjónustufyrirtækjum vegna byggðarlagsins sjálfs og ferðamanna, t. d. verslunum, veitingastöðum, bensínstöðvum, viðgerðarverkstæðum o. s. frv.

Fiskeldisstöðvar, alifuglabú, svínabú, loðdýrabú, gróðrarstöðvar, gróðurhúsabýli, þjónustubýli og önnur sérhæfð bú má reisa á svæðum sem ætluð eru til landbúnaðar eða þar sem skipulag ákveður, sbr. þó ákvæði heilbrigðisreglugerðar.

3.3.4.7. Svæði til efnistöku

Auðkenna skal sérstaklega steinsteypuefnanámur og önnur sand- og malartekjusvæði á landi, í sjó eða vötnum, og þeim lýst eftir því sem kostur er.

3.3.4.8. Samgöngur og umferð

Gera skal grein fyrir helstu samgöngumannvirkjum, s.s. stofnbrautum sem tengja saman sveitarfélög, þéttbýli, flugvelli og hafnir.

Á uppdrætti skal sýna bæði núverandi vegakerfi og fyrirhugað. Stofnbrautir, tengibrautir og safnbrautir skulu auðkenndar eftir mikilvægi þeirra og gerð. Fjarlægð milli gatnamóta á stofnbrautum skal að jafnaði ekki vera minni en 600 metrar, en 300 metrar á tengibrautum.

Gera skal grein fyrir ráðgerðum leiðum og biðstöðvum almenningsvagna, þar sem það á við. Einnig skal gera grein fyrir helstu gönguleiðum, hjólreiðastígum og reiðgötum.

3.3.4.9. Veitukerfi

Gera skal grein fyrir og auðkenna aðallagnir vatnsveitu, rafmagnsveitu, síma og hitaveitu ásamt miðlunargeymum, spennistöðvum o. fl. eftir því sem ástæða þykir til. Þá skal gera grein fyrir holræsakerfi og sýna á uppdrætti hvar það er eða verður leitt í sjó, vötn eða rotþrær. Ennfremur skal auðkenna svæði fyrir sorphauga eða sorpeyðingarstöðvar.

3.4. Kynning aðalskipulagstillögu og staðfesting

3.4.1. Borgarafundir

Eftir því sem vinnu við gerð aðalskipulags miðar áfram skal stefnt að því að kynna íbúum og öðrum hagsmunaaðilum í hlutaðeigandi sveitarfélagi einstaka þætti þess eftir því sem aðstæður leyfa.

Þegar lokið hefur verið við gerð tillögu að aðalskipulagi ákveðins staðar með rökstuddri greinargerð og uppdráttum, skal sveitarstjórn og skipulagsnefnd, þar sem hún starfar, ásamt byggingarnefnd, fjalla um tillöguna.

Áður en sveitarstjórn tekur endanlega afstöðu til aðalskipulagsins skal efnt til almennra borgarafunda þar sem sveitarstjórn útskýrir og rökstyður þá stefnumörkun sem fólgin er í aðalskipulagstillögunni.

Höfundum tillögunnar og skipulagsnefnd, þar sem hún er starfandi, er skylt að mæta á slíka fundi til að skýra einstaka þætti tillögunnar og svara fyrirspurnum.

3.4.2 Staðfesting

Þegar sveitarstjórn hefur fjallað um aðalskipulagstillöguna ásamt hugsanlegum athugasemdum eins og hún telur ástæðu til, og samþykkt að auglýsa hana með staðfestingu fyrir augum, sendir hún hana skipulagsstjórn til umfjöllunar. Ef skipulagsstjórn fellst á að auglýsa tillöguna fer með málsmeðferð skv. 17.—18. gr. skipulagslaga.

Ef skipulagsstjórn telur hins vegar að tillagan sé á einhvern hátt vanbúin sendir hún tillöguna til sveitarstjórnar með tilmælum um að bæta úr því sem ábótavant þykir.

Þegar samstaða hefur náðst um tillöguna milli sveitarstjórnar og skipulagsstjórnar, skal tillagan auglýst og höfð almenningi til sýnis í a.m.k. sex vikur, sbr. 17. gr. skipulagslaga.

Heimilt er að staðfesta ákveðna þætti aðalskipulagsins, s. s. verndunarsvæði vatnsbóla, landnotkun, umferðarkerfi, útivistarsvæði o. fl., þótt öðrum þáttum sé slegið á frest.

3.5. Endurskoðun á staðfestu aðalskipulagi

Eigi sjaldnar en á fimm ára fresti frá gildistöku aðalskipulags á að taka það til endurskoðunar. Þá skal meta hvort forsendur aðalskipulagsins hafa breyst, og áætla þarfir að nýju miðað við næstu tuttugu ár frá þeim tíma.

Ef tilefni er þá til að dómi skipulagsstjórnar eða sveitarstjórnar skal gera nýja áætlun um aðalskipulag með tilheyrandi uppdrætti og greinargerð.

Um meðferð á endurskoðun aðalskipulags gilda sömu reglur og um nýtt aðalskipulag væri að ræða.

Ef í ljós kemur við endurskoðun að um minni háttar breytingu er að ræða frá staðfestu aðalskipulagi er nægjanlegt að tillögunni fylgi nýr uppdráttur af viðkomandi svæði og viðauki við greinargerð, þar sem færð eru rök fyrir breytingum og þeim lýst. Að öðru leyti gilda sömu reglur um málsmeðferð þótt um minni háttar breytingu sé að ræða.

Óski sveitarstjórn eftir því að gerðar séu breytingar á staðfestu aðalskipulagi án þess að um lögbundna endurskoðun sé að ræða getur skipulagsstjórn heimilað þær skv. 19. gr. skipulagslaga, ef breytingar að dómi skipulagsstjórnar eru óverulegar og ekki er talin ástæða til málsmeðferðar skv. 17.—18. gr. skipulagslaga.

3.6. Frágangur aðalskipulagsuppdráttar

Uppdrættir að aðalskipulagi skulu að jafnaði vera í mælikvarðanum 1:5000. Fyrir stærri staði er þó eðlilegt að nota mælikvarðann 1:10.000 og í undantekningartilvikum 1:15.000. Stærð uppdráttar skal vera skv. ÍST 1, eftir því sem við verður komið.

Á aðalskipulagsuppdrætti skulu íbúðarsvæði jafnan auðkennd með ljósgráum lit, iðnaðar- og athafnasvæði með dökkgráum lit, svæði til verslunar og þjónustu með gulum lit og svæði fyrir opinberar byggingar með rauðgulum lit.

Útivistarsvæði og opin svæði til sérstakra nota, s. s. íþróttasvæði, leikvelli og þess háttar, skal auðkenna með dökkgrænum lit. Svæði, sem eru friðlýst eða vernduð skv. sérstökum lögum, skulu auðkennnd með mosagrænum lit, en merkt sérstaklega. Óbyggð svæði skulu auðkennd með ljósgrænum lit.

Sé nauðsynlegt að nota fleiri liti, t. d. til að auðkenna landbúnaðarnotkun eða notkun lands undir sumarbústaðahverfi, má nota til þess mismunandi brúnleita liti enda sé aðgreining litanna það skýr að ekki valdi ruglingi.

Þar sem henta þykir má auðkenna bæði einstakar stofnanir og svæði með tölum og/eða táknum sem kveða nánar á um landnotkun. Skal þá setja skýringar á þessum tölum/táknum á jaðar kortsins og/eða í greinargerð.

Þar sem gert er ráð fyrir blandaðri notkun, t. d. iðnaði og verslun, skal slíkt auðkennt með dökkgráum og gulum röndum og ef um er að ræða opinberar byggingar, verslanir og þjónustu skal slíkt svæði auðkennt með rauðgulum röndum og gulum, o. s. frv.

Hættusvæði skulu auðkennd með brotinni svartri línu og svæðið skástrikað.

Svæði sem ætluð eru til ákveðinna nota eftir lok skipulagstímabilsins skulu auðkennd með rúðustrikuðum röndum í lit sem er í samræmi við fyrirhugaða notkun.

Þar sem ástæða þykir til skal gera sérstakan uppdrátt sem sýnir flokkun gatna. Ef notaðir eru litir á uppdrætti skal lita stofnbrautir rauðar, tengibrautir rauðgular, safngötur gular, húsagötur og vistgötur grænar.

Að öðru leyti vísast til leiðbeininga um notkun lita og tákna á aðalskipulagsuppdrætti í viðauka B við þessa reglugerð.

4. DEILISKIPULAG

4.1. Skilgreining

Deiliskipulag tekur yfir tiltekið svæði innan marka aðalskipulags. Þar er gerð nánari grein fyrir notkun lands, tilhögun gatna, lóða, íbúðarhúsa, atvinnu- og þjónustuhúsnæðis, stofnana, leiksvæða og útivistarsvæða og annars er þurfa þykir.

Deiliskipulag skal vera í samræmi við staðfest aðalskipulag.

Áður en byggingarnefnd gefur byggingarleyfi fyrir húsi skal hún ganga úr skugga um að byggingin sé í samræmi við staðfest aðalskipulag og samþykkt deiliskipulag, ef um þéttbýli er að ræða. Með samþykktu deiliskipulagi er átt við að það hafi verið samþykkt í viðkomandi sveitarstjórn og af Skipulagsstjóra ríkisins.

Áður en byggingarleyfi er veitt til nýbygginga í gömlum hverfum, sem ekki er gerð grein fyrir í eldra skipulagi, þarf að liggja fyrir samþykkt og endurskoðað deiliskipulag fyrir viðkomandi staðgreinireit eða byggingarreit milli gatna.

Um nýbyggingar, viðbyggingar eða breytingar á húsi í þegar byggðu hverfi gilda ákvæði grannréttar skv. gr. 3.1.1. í byggingarreglugerð.

Sé nýtt deiliskipulag ekki í samræmi við staðfest aðalskipulag fer um málsmeðferð skv. 17.—18. gr. skipulagslaga nema frávikið sé óverulegt og skipulagsstjórn telji breytinguna geta fallið undir ákvæði 19. gr. skipulagslaga.

Þegar sótt er um leyfi til byggingar utan þéttbýlis, t. d. á lögbýlum, nýbýlum, sumarbústöðum, veiðihúsum, garðyrkjubýlum eða öðrum smábýlum, skal auk byggingaruppdrátta fylgja afstöðuuppdráttur, að jafnaði í mælikvarðanum 1:1000, þar sem sýndar eru m. a. þær byggingar, sem fyrir eru í næsta nágrenni, og aðkomuvegur frá sýslu- eða þjóðvegakerfi eftir því sem slíku verður við komið.

Ennfremur skal sýna og gera grein fyrir vatnsbóli og hvernig frárennsli og rotþróm verði fyrir komið, sbr. ÍST 65 og ÍST 68. Sé um rafmagn, hitaveitu eða síma að ræða skal gera grein fyrir slíkum leiðslum og jafnframt staðsetningu spennistöðva.

Áður en byggingarnefnd gefur leyfi fyrir byggingum utan skipulagðs þéttbýlis, annarra en á lögbýlum með hefðbundnum búskap, skal liggja fyrir umsögn frá jarðanefnd, heilbrigðisnefnd og náttúruverndarnefnd ásamt samþykki hlutaðeigandi sveitarstjórnar og Skipulagsstjórnar ríkisins.

Ávallt skal leita umsagnar Náttúruverndarráðs áður en byggingar eru leyfðar á landsvæði sem er sérstætt vegna landslags, gróðurfars eða lífríkis.

Leyfi skal ekki veitt til byggingar sumarbústaðahverfis án þess að leitað sé umsagnar Náttúruverndarráðs.

4.2. Hlutverk deiliskipulags

Í deiliskipulagi skal gerð nánari grein fyrir einstökum atriðum aðalskipulagsins. Á uppdrætti skal m. a. sýna legu og breidd gatna og gangstíga, torg, húslínur, lóðamörk, byggingarreiti, bifreiðastæði, leikvelli og önnur svæði til almannaþarfa, eftir því sem ástæða þykir til.

Jafnhliða gerð deiliskipulagsuppdrátta skal setja sérstaka byggingar- og skipulagsskilmála fyrir þær lóðir sem deiliskipulagið nær til. Í byggingar- og skipulagsskilmálum skal m. a. kveðið á um nýtingarhlutfall einstakra lóða eða reita, hæð húsa, fjarlægð á milli þeirra og notkun. Ennfremur má kveða á um gerð húsa. Eftir því sem unnt er skulu skilmálar merktir inn á uppdrátt.

Fyrir hverja lóð skal gera mæliblað (afstöðumynd) sem að jafnaði skal vera í mælikvarðanum 1:500. Skal það sýna afstöðu lóðamarka og bygginga a. m. k. 30 metra út fyrir viðkomandi lóð. Þar skal sýna lögun og stærð lóðar, byggingarreiti, bifreiðastæði og bifreiðageymslur. Ennfremur hæðartölur aðliggjandi götu, hæðartölu á gólfplötu fyrirhugaðrar byggingar, kvaðir sem hvíla á lóðinni og annað sem þykir skipta máli.

Byggingarnefnd getur því aðeins leyft frávik frá mæliblaði og samþykktum byggingar- og skipulagsskilmálum að fyrir liggi samþykkt skipulagsnefndar (sveitarstjórnar) og skriflegt samþykki eigenda aðliggjandi lóða og húsa.

4.3. Gerð deiliskipulags

Við gerð deiliskipulags skal, auk þess sem tiltekið er í 4. kafla, höfð hliðsjón af hinum almennu ákvæðum varðandi aðalskipulag í kafla 3 hér á undan, eftir því sem við á.

Á deiliskipulagsuppdrætti getur sveitarstjórn auðkennt sérstaklega svæði á áberandi stöðum, s. s. við torg og aðalgötur, og ákveðið að leyfi til byggingar þar sé bundið samþykki skipulagsstjórnar.

Eftir því sem kostur er skal deiliskipulag vera þannig úr garði gert, að fatlað fólk og aldrað komist leiðar sinnar um þau svæði sem tekin eru til skipulagningar.

4.3.1. Götur og stígar

Í deiliskipulagi skal gera greinarmun á stofnbrautum, tengibrautum og safnbrautum annars vegar og húsagötum hins vegar. Fjarlægð milli gatnamóta á stofnbrautum skal að jafnaði ekki vera minni en 600 metrar en á tengibrautum 300 metrar.

Í deiliskipulagi skal jafnframt gera grein fyrir vistgötum, göngustígum, hjólreiðastígum og reiðgötum, þar sem ástæða er til.

Breidd gatna og stíga skal vera í samræmi við hlutverk þeirra. Nýjar götur skulu vera a. m. k. 12 m á breidd, nema sýnt sé fram á með rökum að komast megi af með mjórri götur, sem getur t. d. átt við um stuttar lokaðar húsagötur eða stuttar einstefnugötur.

Slíkar götur skulu þó aldrei vera mjórri en 7 m og gangstígar, hjólreiðastígar og reiðgötur ekki mjórri en 2,5 metrar nema þar sem sérstakar aðstæður eru fyrir hendi.

Í deiliskipulagi skal gera grein fyrir breidd akbrauta og gangstétta.

Heimilt er að skipuleggja einstakar húsagötur þannig að umferð gangandi manna hafi forgang fram yfir bifreiðaumferð og skal þess sérstaklega getið á uppdrætti og í byggingarskilmálum (vistgötur).

Einnig er heimilt að skipuleggja götur eða götukafla í miðbæjum sem göngugötur þar sem bifreiðaumferð er ekki heimiluð nema á ákveðnum tímum.

Við gatnamót eða annars staðar þar sem gangbrautir liggja yfir akbrautir skal þannig gengið frá kantsteini, að fólk í hjólastól, á reiðhjólum eða með barnavagna eigi auðvelt með að komast leiðar sinnar. Skal slíkt sérstaklega auðkennt á uppdráttum þar sem það á við. Við ljósastýrð gatnamót skal koma fyrir útbúnaði sem gefur frá sér hljóðmerki fyrir blinda og sjónskerta þar sem slíkt þykir henta.

Gangstígar og hjólreiðastígar, hvort heldur er meðfram akbrautum, í almenningsgörðum eða annars staðar, skulu að jafnaði þannig gerðir að fólk í hjólastól komist auðveldlega leiðar sinnar. Sama gildir um aðkomu að almenningsbifreiðastæðum. Gera skal í deiliskipulagi grein fyrir útskotum fyrir strætisvagna og biðskýlum fyrir farþega þar sem það á við.

4.3.2. Íbúðarsvæði

Á íbúðarsvæðum má ekki gera ráð fyrir öðru en íbúðum og starfsemi sem eðlilegt telst að þar sé til þjónustu fyrir íbúðarhverfi, s. s. verslunum, hreinlegum iðnaði, handiðnaðarfyrirtækjum og öðru slíku sem hvorki verður ætlað að valdi óþægindum vegna ólyktar, hávaða eða óþrifnaðar né dragi að sér óeðlilega mikla umferð.

Við deiliskipulagningu íbúðarhverfa skal þess jafnan gætt að íbúðir geti notið sem best sólar, útsýnis, skjóls og friðsældar, eftir því sem kostur er og aðstæður leyfa. Skal skipulagningu jafnan hagað þannig að sem minnst umferð verði um húsagötur, og að göngu-leiðir barna að leikvöllum, dagheimilum og skólum séu sem öruggastar.

Í byggingar- og skipulagsskilmála og á mæliblað má setja nánari ákvæði um staðsetningu, stærð, hæð og gerð bygginga, þakhalla og annað sem ástæða þykir til.

Íbúðarhúsum skal valinn staður með tilliti til þess að íbúar eigi greiðan og öruggan aðgang að lóðum þeirra.

Lóð íbúðarhúss má eigi vera minni en 300 m², og er því aðeins heimilt að reisa hús á lóð af þeirri stærð að um sé að ræða samfellda byggð lághúsa, t. d. raðhús, keðjuhús eða atríumhús.

Fyrir parhús er lágmarksstærð lóðar 900 m², eða 450 m² fyrir hvort, en fyrir sérstæð einbýlishús er lágmarksstærð lóðar 700 m².

Skipulagsstjórn getur þó heimilað að í deiliskipulagi einstaks svæðis eða einstaks hverfis sé vikið frá ákvæðum um lóðarstærð, enda brjóti slíkt ekki í bága við nýtingarhlutfall viðkomandi svæðis í heild.

4.3.3. Athafnasvæði

Iðnrekstri hvers konar skal að jafnaði valinn staður þannig að hann valdi sem minnstum óþægindum í íbúðarhverfum, t. d. vegna umferðar, hávaða, ólyktar, hristings eða geislunar. Sé um að ræða iðnrekstur, sem hætta er talin á að hafi einhvers konar mengun í för með sér, skal meta áhrif af viðkomandi mannvirki og rekstri og leita umsagnar Náttúruverndarráðs og Hollustuverndar ríkisins svo sem lög gera ráð fyrir.

Á athafnasvæðum má gera ráð fyrir sérstökum íbúðum fyrir húsverði ef sérstök ástæða þykir til.

Við stór athafnasvæði skal séð fyrir hæfilegum opnum svæðum fyrir gróður og útivist.

Í aðalskipulagi og deiliskipulagi má gera ráð fyrir svæðum með blandaðri landnotkun, t. d. skrifstofum, vörugeymslum, verslunum og verkstæðum. Deiliskipulagningu á slíkum svæðum skal hagað þannig að samnot bílastæða verði sem mest og að fyrirtækin valdi hvert öðru sem minnstum óþægindum með starfsemi sinni. Í slíkum blönduðum hverfum má einnig gera ráð fyrir íbúðum fyrir eigendur eða húsverði eftir því sem hentugt þykir.

Birgðastöðvum fyrir olíu, bensín, sprengiefni og gastegundir skal jafnan fundinn staður í samráði við hlutaðeigandi slökkvistjóra eða Brunavarnaeftirlit ríkisins.

Áður en orkufrekum iðnaði er valinn staður skal hafa farið fram sérstök athugun á staðháttum og mat á umhverfisáhrifum.

4.3.4. Nýtingarhlutfall

Í greinargerð og/eða á uppdráttum skal gerð grein fyrir þéttleika byggðar, þ. e. nýtingarhlutfalli.

Með nýtingarhlutfalli er átt við hlutfallið milli samanlagðs gólffletar húss annars vegar og lóðarstærðar hins vegar. Nýtingarhlutfall skal ákveða fyrir byggðasvæði, byggðareiti eða einstakar lóðir.

Ef sýnt er að fyrirhuguð notkun kjallara er þess eðlis að ekki dragi að sér umferð getur byggingarnefnd heimilað að ekki skuli tekið tillit til kjallararýmis þegar nýtingarhlutfall er reiknað út.

Sé í deiliskipulagi gert ráð fyrir bifreiðageymslum neðanjarðar getur byggingarnefnd heimilað hækkun á staðfestu nýtingarhlutfalli með hliðsjón af því.

Þar sem ástæða þykir til skal kveða á um hæðir húsa.

4.3.5. Fjarlægð milli húsa

Bil milli húsa má ekki vera minna en helmingur af samanlagðri hæð húsanna, og er þá átt við hæstu vegghæð þeirra á þeim hliðum er saman snúa, enda sé um venjuleg húsform að ræða. Þar sem sérstaklega stendur á má veita undanþágu frá þessum ákvæðum með samþykki brunamálastjóra. Bil milli húsa má þó aldrei vera minna en hér segir:

a. 10 m, ef bæði húsin eru óvarin timburhús
b. 8 m, ef um bárujárnsklædd eða múrhúðuð timburhús er að ræða
c. 6 m, ef bæði húsin eru úr steinsteypu.

Fjarlægð húsa frá lóðamörkum skal vera a. m. k. helmingur af hæð hússins, og er þá að jafnaði átt við hæstu vegghæð á þeirri hlið er að lóðamörkunum snýr. Sé um óvenjuleg húsform að ræða, t. d. bratt eða efnismikið þak, skal miða við hæstu hæð hússins, eða farið eftir mati byggingarnefndar. Sé um meiri háttar byggingar að ræða getur brunamálastjóri sett strangari reglur um fjarlægð, sbr. 1. 15. í brunamálareglugerð.

Ekki má byggja hús nær lóðamörkum en hér segir:

a. óvarið timburhús, 5 m
b. timburhús klædd með bárujárni eða tilsvarandi efni, 4 m
c. steinhús, 3 m.

Sjá þó 2.1.2. í brunamálareglugerð.

Byggingarnefnd getur leyft byggingu bifreiðageymslna á lóðamörkum, enda sé gætt ákvæða brunamálareglugerðar.

4.3.6. Opin svæði og útivist

Í deiliskipulagi skal gera grein fyrir opnum óbyggðum svæðum. Þessi svæði geta verið:

a. umferðarsvæði
b. opin svæði í íbúðarhverfum, sameiginlegar lóðir og leiksvæði (nærleikvellir, grenndarleikvellir og hverfisleikvellir)
c. óræktuð svæði, sem eru ekki ætluð til sérstakra nota, en með ýmsum sérkennum gróðurs eða landslags.
d. vernduð svæði skv. náttúruverndarlögum
e. almenningsgarðar, þ. m. t. grasgarðar
f. trjáræktarsvæði, skjólbelti, hljóðvarnargarðar
g. íþrótta- og trimmsvæði, tjaldsvæði, smábátasvæði og uppsátur, sleða- og skíðasvæði skautasvæði.
h. íþróttaleikvangar
i. kirkjugarðar og svæði við opinberar byggingar

4.3.7. Orlofs- og sumarbústaðasvæði

Á deiliskipulagi skal sýna legu og mörk sumarbústaðalanda og staðsetningu sumarbústaða.

Eftir því sem aðstæður leyfa skal þess gætt að sumarbústaðir, orlofsbústaðir, veiðihús, sæluhús, fjallaskálar o. þ. h. séu ekki nær sjó- eða stöðuvötnum en 50 m. Um frjálsa umferð fótgangandi manna vísast til ákvæða í lögum um náttúruvernd.

Í byggingar- og skipulagsskilmálum má kveða á um stærð húsanna, gerð þeirra og hæð, þakform og þakhæð, lit húsa og þaka, gerð girðinga, bifreiðastæða og bifreiðageymslna þar sem þær eru leyfðar. Einnig má kveða á um gerð skjólbelta og annars gróðurs á lóðunum.

Sumarbústaðalönd skulu að jafnaði eigi minni en 2500 m^2, en á orlofs- og sumarbústaðasvæðum þar sem séð er fyrir rúmgóðum opnum svæðum til almenningsþarfa getur nýtingarhlutfall verið allt að 0,05.

Nú er aðal- eða svæðisskipulag ekki fyrir hendi og getur sveitarstjórn þá leyft einstaka sumarbústaði, veiðihús, sæluhús, fjallaskála o. þ. h. að fenginni umsögn frá Náttúruverndarráði, Hollustuvernd ríkisins og viðkomandi jarðanefnd, enda liggi fyrir samþykki frá skipulagsstjórn.

Um tjaldstæði og stæði fyrir tjaldvagna og hjólhýsi skal gætt ákvæða reglugerða nr. 140/1974 og greinar 6.10.8. í byggingarreglugerð frá 1979.

4.3.8. Bifreiðastæði

Hverju húsi skulu fylgja bifreiðastæði. Ef annað er ekki sérstaklega ákveðið í deiliskipulagi eða í byggingarskilmálum skal á hverri lóð íbúðarhúss séð fyrir a. m. k. einu

bifreiðastæði fyrir hverja 75 gólfflatarmetra. Þó skal vera a. m. k. eitt bifreiðastæði fyrir hverja íbúð í húsinu. Þar sem annað er ekki sýnt á deiliskipulagi skal reiknað með að hvert bifreiðastæði taki 25 m^2 brúttó.

Hverju húsi, sem ætlað er til verslunar eða annars atvinnurekstrar, skal að jafnaði séð fyrir a. m. k. einu bifreiðastæði á hverja 25 gólfflatarmetra í húsinu nema annað sé ákveðið í deiliskipulagi. Eitt slíkra stæða skal vera sérstaklega hannað og merkt fyrir hreyfihamlaða, og skal það vera sem næst inngangi hússins.

Við samkomuhús, svo sem kvikmyndahús, leikhús eða félagsheimili, skal séð fyrir a. m. k. einu bifreiðastæði fyrir hver 5 sæti í húsinu. A. m.k. eitt þessara stæða nálægt inngangi skal vera sérstaklega merkt fyrir hreyfihamlaða. Sé um samnotkun bifreiðastæða að ræða má víkja nokkuð frá kröfum þessum og fara eftir mati byggingarnefndar.

Við opinberar byggingar, þjónustumiðstöðvar og fjölbýlishús með fjórum íbúðum eða fleiri skal gera ráð fyrir nægilegum fjölda merktra bifreiðastæða fyrir hreyfihamlaða sem næst inngangi.

Þar sem ástæða þykir til og aðstæður leyfa skal í tengslum við íbúðarhverfi gera ráð fyrir sérstökum bifreiðastæðum fyrir stórar bifreiðar, s. s. vöru- og hópferðabifreiðar.

Þegar um er að ræða annars konar hús ákveður skipulagsnefnd (byggingarnefnd) fjölda bifreiðastæða hverju sinni.

Í gömlum hverfum, eða þar sem sérstaklega stendur á að mati sveitarstjórnar, má með samþykki skipulagsstjórnar draga úr kröfum um bifreiðastæði.

Gerð bifreiðastæða er háð samþykki skipulagsnefndar og byggingarnefndar og skal sýna á uppdrætti fjölda bifreiðastæða, fyrirkomulag, tengsl við gatnakerfi og önnur mannvirki þeim tengd.

Ef um er að ræða hús til iðnaðar, verslunar o. þ. h. skal gera ráð fyrir að ferming og afferming flutningatækja fari fram á eigin lóð, þar sem því verður við komið.

Aðkomu að bifreiðageymslum skal að jafnaði þannig fyrir komið að dyr séu í minnst 7 m fjarlægð frá lóðamörkum að götu nema um vistgötur sé að ræða.

Ef sveitarstjórn telur að ekki verði komið fyrir á lóð nýbyggingar nægilega mörgum bifreiðastæðum getur hún heimilað að fyrir slíku verði séð annars staðar, skv. sérstökum reglum er hún setur. Má þar miða við að lóðarhafi greiði kostnað við að ganga frá bifreiðastæðum eða bifreiðageymslu. Heimilt er sveitarstjórn að leysa lóðarhafa undan þessari kvöð ef hann greiðir andvirði þess lóðarhluta sem á vantar, og skal þá andvirðið miðað við verðmæti þeirrar lóðar sem byggt er á.

Óheimilt er að veita byggingarleyfi fyrr en endanlega hefur verið samið eða skorið úr um upphæð framlags skv. þessari grein. Greiðslur skv. grein þessari skulu lagðar í sérstakan sjóð, og er óheimilt að ráðstafa þeim nema skv. sérstakri heimild skipulagsstjórnar. Fé úr sjóðnum skal varið til að afla bifreiðastæða, þannig að gagn verði að fyrir þá lóð sem um er að ræða.

Ef lóðarhafi telur að óhæfilegur dráttur sé á, að framlag hans sé nýtt til að afla bifreiðastæða getur hann óskað úrskurðar ráðherra um endurgreiðslu framlags með hæfilegum vöxtum. Lóðarhafi á rétt á endurgreiðslu ef 3 ár eru liðin frá greiðslu, nema sveitarstjórn færi fram gildar ástæður fyrir drættinum, t. d. að ekki hafi fengist heimild til eignarnáms.

Ef ágreiningur er um hvort bifreiðastæði komi aðila að gagni sker ráðherra úr að fengnum tillögum Skipulagsstjórnar ríkisins.

4.3.9. Hljóðvist

Þess skal jafnan gætt að íbúðarhverfi séu í nægjanlegri fjarlægð frá stofnbrautum, tengibrautum og meiri háttar safnbrautum, þannig að fullnægjandi hljóðvist fáist í íbúðunum, sbr. grein 7.4. í byggingarreglugerð. Við gerð aðalskipulags og deiliskipulags skal

meta umferðarhávaða frá aðliggjandi umferðaræðum og haga skipulagi í samræmi við það mat. Lágmarksfjarlægð íbúðarhúss frá slíkum umferðaræðum skal vera 30—50 m frá götubrún eða brautaröxl eftir aðstæðum og umferðarþunga.

Séu gerðir viðhlítandi hljóðvarnargarðar meðfram veginum má stytta þessa fjarlægð í samræmi við áhrifamátt hljóðvarnargarðsins, og í samráði við Hollustuvernd ríkisins. Einnig má stytta þessa fjarlægð ef húsin eru sérstaklega hljóðeinangruð gegn umferðarhávaðanum (t. d. þrefalt gler í gluggum).

Þar sem íbúðarbyggð er nærri flugvöllum skal þess gætt að íbúðarhúsum sé ekki valinn staður svo nálægt flugbrautunum að ekki fáist í þeim fullnægjandi hljóðvist að mati Hollustuverndar ríkisins.

4.4. Kynning deiliskipulags

Þegar lokið er við gerð deiliskipulags skal það auglýst á þann hátt sem venja er um auglýsingar stjórnvalda á viðkomandi stað. Það skal liggja frammi á opinberum stað í a.m.k. 4 vikur, þannig að þeir sem þess óska geti kynnt sér það og gert athugasemdir.

4.4.1. Samþykkt deiliskipulags

Deiliskipulag telst samþykkt þegar það hefur verið samþykkt í sveitarstjórn og af Skipulagsstjóra ríkisins. Það sama gildir um breytingar á samþykktu deiliskipulagi.

4.4.2. Staðfesting deiliskipulags

Ekki þarf að staðfesta deiliskipulag skv. lögum nema um sé að ræða nýtt deiliskipulag í þegar byggðu hverfi eða ef sveitarstjórn óskar eftir því sérstaklega. Skipulagsstjórn getur einnig ákveðið að sá háttur verði hafður á.

Staðfesting deiliskipulags er háð því að fyrir hendi sé staðfest aðalskipulag.

Skipulagsstjórn getur þó ákveðið að deiliskipulag verði staðfest, þótt aðalskipulag sé ekki fyrir hendi, ef hún telur sýnt að slíkt muni ekki brjóta í bága við væntanlegt aðalskipulag eða aðstæður eru svo óbrotnar, að slíks verði ekki talin þörf.

Um breytingar á staðfestu deiliskipulagi fer skv. 17., 18. og 19. gr. skipulagslaga.

4.5. Frágangur deiliskipulagsuppdrátta

Uppdráttur að deiliskipulagi skal að jafnaði vera í mælikvarðanum 1:1000. Þó er heimilt að nota mælikvarðana 1:2000 eða 1:500, þar sem slíkt þykir heppilegra.

Stærð uppdráttar skal vera skv. ÍST 1 eftir því sem við verður komið.

Litir á deiliskipulagsuppdrætti skulu að jafnaði vera hinir sömu og á aðalskipulagsuppdrætti eftir því sem unnt er. Sjá viðauka B.

4.6. Undanþágur

Heimilt skal ráðherra, ef brýn nauðsyn krefur og að fengnum tillögum skipulagsstjórnar, að veita undanþágu frá reglugerð þessari.

Reglugerð þessi staðfestist hér með samkvæmt skipulagslögum nr. 19 frá 21. maí 1964 til þess að öðlast gildi 1. september 1985, og birtist til eftirbreytni öllum þeim, sem hlut eiga að máli. Jafnframt falla úr gildi reglugerð nr. 217/1966 og reglugerð nr. 102/1978 um gerð skipulagsáætlana.

Félagsmálaráðuneytið, 1. ágúst 1985.

Alexander Stefánsson.

Hallgrímur Dalberg.

VIÐAUKI A

Helstu orð og orðtök í skipulagi.

Aðalskipulag: Aðalskipulag getur náð yfir ákveðið þéttbýli, sveitarfélag í heild, tvö eða fleiri sveitarfélög.
Hlutverk aðalskipulags er að sýna meginatriði í stefnumörkun hlutaðeigandi sveitarstjórna um þróun byggðar, landnotkun og legu helstu umferðaræða innan sveitarfélagsins.
Með aðalskipulagi er mótaður rammi fyrir deiliskipulag.
Aðalskipulag ber að staðfesta samkvæmt skipulagslögum.

Athafnasvæði: Svæði þar sem einkum eru vinnustaðir, s. s. verksmiðjur, verkstæði, vörugeymslur, skrifstofur og verslanir.

Atríumhús: Einnar hæðar einbýlishús byggt utan um garð.

Byggðarreitur (reitur): Götur skipta þéttbýli í misstór svæði, t. d. bæjarhluta og bæjarhverfi. Byggðarreitur kallast hið minnsta slíkra svæða. Um hann liggja engar akbrautir. Oftast markast byggðarreitur af fjórum götum.

Byggðaþróun: Framvinda atvinnulífs og mannfjölda á tilteknu svæði.

Byggingarfulltrúi: Framkvæmdastjóri byggingarnefndar.

Byggingarhæft: Svo er svæði kallað þegar það hefur verið undirbúið til húsbyggingar. Þá hafa verið gerðir uppdrættir, er setja má lóðamörk og hús út eftir og sýna hvar nálægar götur og leiðslur eru. Þá er og búið að koma götustæðum í rétta hæð, leggja holræsi, vatnsveitu og rafmagnsleiðslur, undirbyggja götur og gera þær akfærar.

Byggingarleyfi: Leyfi hlutaðeigandi byggingaryfirvalda til að grafa grunn, reisa hús, rífa hús, breyta því eða notkun þess eða gera önnur mannvirki sem áhrif hafa á útlit umhverfis.

Byggingarreitur: Reitur sem byggingarlínur mynda á skipulagsuppdráttum eða mæliblaði. Innan þessa reits er heimilt að reisa byggingar á viðkomandi lóð.

Byggingarnefnd: Í hverju sveitarfélagi skal eftir hverjar sveitarstjórnarkosningar kjósa byggingarnefnd, sem er skipuð 3, 5 eða 7 mönnum, eftir ákvörðun sveitarstjórnar. Sveitarstjórn kýs menn í byggingarnefnd, aðalmenn og varamenn, samkv. ákv. sveitarstjórnarlaga.

Byggingarnefnd fer með byggingarmálefni sveitarfélags undir yfirstjórn sveitarstjórnar og félagsmálaráðuneytisins. Nefndin hefur umsjón með því að byggt sé í samræmi við skipulag og ákvæði byggingarreglugerðar, svo og annarra laga og reglugerða um byggingarmálefni.

Byggingarreglugerð: Félagsmálaráðuneytið setur almenna byggingarreglugerð. Í byggingarreglugerð er m. a. mælt fyrir um hvernig háttað skuli undirbúningi byggingarframkvæmda, eftirliti, efnisnotkun o. fl.

Byggingarsvæði: Svæði sem samkvæmt skipulagi er ætlað til bygginga s. s. íbúða, iðnaðar- eða verslunarhúsnæðis, stofnana o. fl.

Deiliskipulag: Deiliskipulag skal gera fyrir einstök hverfi, bæjarhluta eða reiti innan ramma aðalskipulags.
Í deiliskipulagi er gerð nánari grein fyrir notkun lands, tilhögun gatna, íbúðarhúsa, atvinnu- og þjónustuhúsnæðis, stofnana, leiksvæða, útivistarsvæða og annars er þurfa þykir.

Einbýlishús: Einbýlishús teljast þau hús sem hafa eina íbúð, s. s. raðhús og parhús, auk venjulegra einbýlishúsa.

Einkavegur: Einkavegir eru þeir vegir sem skv. vegalögum teljast ekki þjóðvegir, sýsluvegir eða fjallvegir og eru kostaðir af einstaklingum, fyrirtækjum eða opinberum aðilum.

Fjallvegur: Fjallvegir eru skv. vegalögum þeir vegir yfir fjöll og heiðar, sem vegamálastjóri ákveður og eigi teljast til neins annars vegaflokks.

Fjölbýlishús: Sjá sambýlishús.

Flokkun gatna: Í gatnaskipulagi er götum oft skipt í tvo meginhópa eftir hlutverki, húsagötur og umferðarbrautir.
Húsagata á fyrst og fremst eða eingöngu að veita aðgang að húsum eða starfsemi við viðkomandi götu.
Umferðarbraut er fyrst og fremst ætluð fyrir gegnakstur. Umferðarbrautir eru greindar í þrjá flokka, stofnbrautir, tengibrautir og safnbrautir.
Stofnbrautir eru einkum til aksturs á tiltölulega löngum leiðum um þéttbýlissvæði, og eftir þeim á að vera unnt að komast fljótt leiðar sinnar.
Tengibrautir tengja einstaka bæjarhluta við stofnbrautarnetið og nálæga bæjarhluta saman innbyrðis. Þær eru helstu umferðargöturnar í hverjum bæjarhluta. Ásamt stofnbrautunum mynda þær kerfi helstu umferðaræða.
Safnbrautir eru helstu umferðargöturnar innan hvers hverfis. Umferðin, sem á uppruna sinn á húsagötum hverfisins, safnast saman á safnbrautunum, og þar gefst færi á að komast út á tengibrautir og stofnbrautir, — og gagnkvæmt.

Fornleifaskrá: Fornleifar sem þjóðminjavörður telur ástæðu til að friða skulu skráðar á fornleifaskrá. Skráningu fornleifa á fornleifaskrá skal þinglýsa sem kvöð á þá landareign sem í hlut á. Allar fornleifar sem á fornleifaskrá standa eru friðhelgar.

Fólkvangur: Fólkvangur er svæði sem skv. náttúruverndarlögum er friðlýst sem útivistarsvæði í samvinnu við hlutaðeigandi sveitarfélög. Ákveðnar reglur gilda um umgengni og afnot og koma skal upp aðstöðu til útilífsiðkunar, leggja gangbrautir, gera bílastæði o. fl.

Friðað hús: Friðuðum húsum eða húshlutum er skv. húsfriðunarlögum skipt í tvo flokka, A og B. Ef hús er friðað í heild telst það til A–flokks, en taki friðun aðeins til ytra borðs húss, eða hluta af ytra eða innra borði, er húsið talið til B–flokks. Friðun er þinglýst sem kvöð á viðkomandi fasteign en henni ber öllum að hlíta, þar á meðal hverjum þeim sem réttindi á í eigninni, án tillits til hvenær réttur þeirra er til orðinn.

Friðland: Friðland kallast það landsvæði sem friðlýst er skv. náttúruverndarlögum vegna sérstaks landslags, gróðurfars eða dýralífs.

Friðlýstar minjar: Sjá fornleifaskrá.

Friðlýst svæði: Sjá friðland.

Grunnkort: Kort sem sýnir ákveðinn fjölda kennileita, s. s. mörk sveitarfélaga, lóðamörk, götur, hæðarlínur eða önnur náttúruleg auðkenni.

Göngugata: Gata sem fyrst og fremst eða er eingöngu ætluð gangandi fólki. Sjá einnig vistgata.

Götustæði: Svæði sem samkvæmt skipulagi er ætlað undir götur og það sem götunni tilheyrir, t. d. grasræmur, gangstéttir o. fl. Gróðurbelti og landslöguð svæði, t. d. til hljóðeinangrunar, eru venjulega talin til götustæðis.

Halli götu: Halli götu er mældur í prósentum. Oft er sagt að halli sé t. d. 1 á móti 10 (10%).

$$\text{Halli} = \frac{\text{hæð}}{\text{lengd}}$$

Heilbrigðisreglugerð: Til þess að stuðla sem best að framkvæmd laga um hollustuhætti og heilbrigðiseftirlit setur ráðherra heilbrigðisreglugerð um atriði, sem sérlög ná ekki yfir, og gildir hún fyrir allt landið, landhelgi þess og lofthelgi.

Hliðarmynd götu (götumynd): Teikning, sem sýnir útlit heillar húsaraðar öðrum megin götu. Hvert hús sést í stefnu sem er hornrétt á götuásinn.

Hollustuvernd ríkisins: Ríkisstofnun sem hefur yfirumsjón með almennu heilbrigðiseftirliti, matvælaeftirliti, mengunarvörnum og rannsóknum þessu tengdum og sér um framkvæmd þessa í samræmi við lög.

Húsfriðunarnefnd: Í húsfriðunarnefnd eiga sæti fimm menn. Þjóðminjavörður er formaður nefndarinnar. Aðra nefndarmenn skipar menntamálaráðherra til fjögurra ára í senn, einn samkvæmt tilnefningu Bandalags íslenskra listamanna, annan samkvæmt tilnefningu Sambands ísl. sveitarfélaga, en tvo án tilnefningar. Meginverksvið húsfriðunarnefndar er að gera tillögur um hvaða hús eða húshluta skuli friða vegna menningarsögulegs, listræns eða umhverfislegs gildis.
Menntamálaráðherra ákveður friðun eða brottfall friðunar að fengnum tillögum húsfriðunarnefndar og viðkomandi sveitarstjórnar.

Húsagata: Sjá flokkun gatna. Sjá einnig vistgata.

Hættusvæði: Svæði þar sem hætta getur stafað af t. d. flóðum, snjóflóðum, skriðuföllum, sviptivindum eða jarðskjálftum. Óheimilt er t. d. að reisa mannvirki á svæði þar sem vitað er að snjóflóð hefur fallið.

Innri umferð: Umferð sem fer um tiltekið svæði og bæði hefst og endar á því svæði.

Íbúðarsvæði: Svæði sem samkvæmt skipulagi er ætlað fyrir íbúðarhús.
Á íbúðarsvæðum má ekki gera ráð fyrir öðru en íbúðum og starfsemi sem eðlilegt telst að þar sé til þjónustu fyrir íbúðahverfi, s. s. verslunum, hreinlegum iðnaði, handiðnaðarfyrirtækjum og öðru slíku, sem hvorki verður ætlað að muni valda óþægindum vegna ólyktar, hávaða eða óþrifnaðar né dragi að sér óeðlilega mikla umferð.

Jarðanefnd: Í hverri sýslu skal starfa jarðanefnd.
Jarðanefndir skulu, hver á sínu svæði, vera sveitarstjórnum til aðstoðar við framkvæmd jarðalaga með því að:

1. fylgjast með eigendaskiptum og öðrum ráðstöfunum fasteigna,
2. gera tillögur um úthlutun landsvæða til félagsræktunar, byggingar sumarbústaða einstaklinga, orlofshúsa stéttarfélaga og til almennra útivistar ef sóst er eftir landi í því skyni,

3. fylgjast með því að sveitarstjórn gæti ákvæða gildandi laga um mannvirkjagerð í sveitum og töku hvers konar jarðefna, og stuðla að góðri umgengni á landi og við mannvirki,
4. gæta þess, ásamt sveitarstjórnum, að búseta á jörðum sé í samræmi við ákvæði ábúðarlaga,
5. vera landnámsstjórn til aðstoðar við framkvæmd landnámslaga, hver á sínu svæði.

Keðjuhús: Sambyggð einbýlishús, áföst millibyggingum, t. d. bifreiðageymslum.

Landnotkun: Notkun lands til mismunandi þarfa: íbúðar, iðnaðar, verslunar, vörugeymslu, útivistar o. s. frv.

Landnýting: Nýting lands til verðmætasköpunar á mismunandi hátt s. s. ræktunar.
Sjá einnig nýtingarhlutfall.

Landslag: Form og útlit landsins.

Landsskipulag: Áætlun, sem tekur til landsins alls, og fjallar um aðalatriði varðandi þróun byggðar og atvinnuvega. Markmið landsskipulags er að skapa heildaryfirlit, samræma byggðaþróun og móta ramma fyrir svæðisskipulag.

Landsvæði: Hagstofa Íslands skiptir landinu í átta landsvæði þ. e. Reykjavík, Reykjanes, Vesturland, Vestfirði, Norðurland vestra, Norðurland eystra, Austurland og Suðurland.

Leikvöllur: Leikvellir þurfa að vera í hæfilegri fjarlægð frá heimilum þeirra barna sem þeir eru ætlaðir.
Eftir því hvaða aldurshópi leikvöllum er ætlað að þjóna og farlægð frá heimadyrum, má skipta þeim í nær-, grenndar og hverfisvelli.
Nærvöllur er fyrst og fremst ætlaður fyrir börn upp að 4-6 ára aldri. Fjarlægð frá heimadyrum má helst ekki fara yfir 50 m. Stærð vallarins er á bilinu 100–200 m^2.
Grenndarvöllur er ætlaður fyrir börn á aldrinum 2–11 ára. Fjarlægð frá heimadyrum er á bilinu 150–200 m og stærðin 1000–2000 m^2.
Hverfisvöllur er ætlaður börnum á öllum aldri einkum þó 10–14 ára. Æskileg hámarksfjarlægð frá heimadyrum er 400–500 m og stærð um eða yfir 6000 m^2.

Lögbýli: Jörð eða lögbýli nefnist skv. ábúðarlögum hvert það býli, sem sérstaklega er metið til verðs í fasteignamati, með ákveðnum landamerkjum eða með ákveðnum tún- eða engjamerkum, ef um er að ræða hjáleigu eða býli sem hefur sameiginlegt beitarland með annarri jörð eða jörðum. Ennfremur verður

býlið að hafa nægt landrými eða búrekstraraðstöðu til að framfleyta minnst 10 kúgildum. Auk þess verður að vera nauðsynlegur húsakostur til að nytja jörðina.
Jörð, sem ekki hefur verið setin í 2 ár eða lengur, telst eyðijörð, og þó að hús séu fallin eða rifin telst hún lögbýli, nema jörðinni sé ráðstafað til annarra nota með samþykki sveitarstjórnar og jarðanefndar, t. d. lögð til afréttar eða sameinuð annarri jörð.
Jörð eða lögbýli teljast ennfremur nýbýli, garðyrkjubýli og smábýli sem hlotið hafa samþykki jarðanefndar og staðfestingu landbúnaðarráðuneytisins sem lögbýli.

Mengun: Með mengun er átt við að örverur, efni og efnasambönd valdi óæskilegum og skaðlegum áhrifum á heilsufar almennings, raski lífríki eða óhreinki loft, láð eða lög. Mengun tekur einnig til óþæginda vegna ólyktar, hvers konar hávaða og titrings, geislunar og varmaflæðis.

Miðsvæði: Svæði þar sem verslun, stofnanir og þjónustustarfsemi safnast einkum saman eru nefnd ýmsum nöfnum eftir stærð og hlutverki.
Miðbær eða **miðbæjarsvæði** getur tekið yfir meira en eitt bæjar- eða borgarhverfi. Hefur gildi fyrir allan bæinn.
Miðhverfi tekur venjulega yfir eitt bæjarhverfi eða minna. Hefur aðallega gildi fyrir einn bæjarhluta, en stundum fleiri.
Hverfismiðstöð hefur aðallega gildi fyrir eitt bæjarhverfi.
Verslunarmiðstöð er hverfismiðstöð þar sem aðallega eru verslanir.

Mæliblað: Mæliblöð lýsa legu og stærð lóða og gildandi mörkum eigna og umráðasvæða. Á mæliblaði skal sýna kvaðir sem eru í gildi á viðkomandi svæði, s. s. vegna samþykktra mannvirkja eða veitukerfa. Þar skal sýna byggingarreit og hæðartölur aðliggjandi götu.
Yfirleitt gert í mælikvarða 1:500.

Mælikvarði á korti: Hlutfall milli fjarlægðar á korti og raunverulegrar fjarlægðar. Sé mælikvarði 1:100 jafngildir 1 metri á landi 1 cm á korti.

Náttúruminjaskrá: Skrá sem Náttúruverndarráð gefur út á þriggja ára fresti. Um svæði í skránni gilda þær reglur að ríkissjóður hefur forkaupsrétt að þeim, að þeim aðilum frágengnum sem hafa slíkan rétt skv. jarðalögum.
Að öðru leyti er skráin fyrst og fremst stefnuyfirlýsing eða markmið í friðlýsingarmálum.

Náttúruverndarnefnd: Í hverju sýslu- og bæjarfélagi skal starfa þriggja til sjö manna náttúruverndarnefnd. Sýslunefnd, bæjarstjórn eða borgarstjórn ákveður fjölda nefndarmanna, kýs þá til fjögurra ára í

senn og ákveður formann. Varamenn skulu kosnir jafnmargir til sama tíma.
Hlutverk náttúruverndarnefnda er að stuðla að náttúruvernd hver á sínu svæði, m. a. með ábendingum og tillögugerð til sveitarstjórna, Náttúruverndarþings eða Náttúruverndarráðs.

Náttúruverndarráð: Náttúruverndarráð hefur með höndum framkvæmd náttúruverndarmála skv. náttúruverndarlögum. Það er skipað sjö mönnum. Náttúruverndarþing kýs sex þeirra, en menntamálaráðuneytið skipar þann sjöunda og er hann formaður ráðsins.
Varamenn eru valdir með sama hætti.

Náttúruverndarsvæði: Svæði þar sem ákveðið hefur verið að ósnortin náttúra skuli ríkja.

Náttúruvætti: Náttúruvætti kallast skv. náttúruverndarlögum sérstæðar náttúrumyndir sem hafa verið friðlýstar, s. s. fossar, eldstöðvar, hellar og drangar, fundarstaðir steingervinga og sjaldgæfra steintegunda.

Nýtingarhlutfall: Hlutfall á tilteknum reit eða lóð milli samanlagðs gólffletarmáls og flatarmáls svæðisins.

Opið svæði: Svæði sem hefur ákveðið útivistargildi og þar sem byggingar eru bannaðar eða takmarkaðar.

Orkufrekur iðnaður: Orkufrekur iðnaður er greindur í þrjá stærðarflokka, þ. e. stóriðjuver, miðlungs iðjuver og minniháttar iðjuver. Aflþörf stóriðjuvera er yfir 100 MW, en aflþörf minniháttar iðjuvera er 3-30 MW.

Orlofsbústaðasvæði: Svæði sem er úthlutað til félagasamtaka til að reisa orlofsbústaði fyrir félagsmenn.

Óbyggt svæði: Svæði þar sem ákveðið hefur verið í skipulagi að ekki verði byggt.

Parhús: Tvö sambyggð einbýlishús.

Raðhús: Þrjú eða fleiri sambyggð einbýlishús.

Rammaskipulag: Umgerð þar sem lagðar eru grófar línur til viðmiðunar og nánari úrvinnslu í svæðis- og aðalskipulagi.

Randbyggður reitur: Byggðarreitur þar sem sambyggð hús standa meðfram öllum hliðum reitsins.

Reitur: Sjá byggðarreitur.

Safnbraut: Sjá flokkun gatna.

Sambýlishús: Sambýlishús eru öll íbúðarhús sem hafa fleiri en eina íbúð. Til eru sérstök lög um sambýlishús.

Samþykkt skipulag: Tillaga að skipulagi sem hlotið hefur samþykki sveitarstjórnar og Skipulagsstjóra ríkisins. Samþykkt skipulag er að jafnaði nauðsynlegur undanfari þess að skipulag hljóti umfjöllun í Skipulagsstjórn ríkisins og staðfestingu ráðherra.

Skipulagsáætlun: Skipulagsáætlun er áætlun um skipulag tiltekins svæðis, sveitarfélags eða tiltekins hluta sveitarfélags. Þessa áætlun skal setja fram í greinargerð ásamt nauðsynlegum uppdráttum og sérteikningum.
Þrjár tegundir skipulagsáætlana eru: svæðisskipulag, aðalskipulag og deiliskipulag.

Skipulagsferill: Framvinda skipulagsvinnu, m. a. undirbúningur skipulagsvinnunnar, uppbygging verkþátta, öflun og greining upplýsinga, úrvinnsla valkosta, stefnumörkun, samskipti við sveitarstjórn og almenning, ákvarðanataka, framkvæmd skipulags, stjórnun og endurskoðun.

Skipulagsnefnd: Skipulagsnefnd fer með skipulagsmál sveitarfélags í umboði sveitarstjórnar. Í skipulagsnefndinni eiga sæti fulltrúar þeirra stjórnmálaflokka sem aðild eiga að sveitarstjórn og eru nefndarmenn og jafn margir varamenn þeirra kjörnir eftir hverjar sveitarstjórnarkosningar. Sveitarstjórn kýs formann skipulagsnefndar úr hópi nefndarmanna en hann verður að vera fulltrúi eða varafulltrúi í sveitarstjórn.
Meginverksvið skipulagsnefndar er að hafa forgöngu um gerð skipulagstillagna, fjalla um skipulagstillögur er henni berast og hafa eftirlit með því að skipulagsákvæði séu haldin.

Skipulagsskylda: Öll sveitarfélög eru skipulagsskyld. Allar byggingar ofanjarðar og neðan, og önnur mannvirki sem áhrif hafa á útlit umhverfis, aðrar en byggingar á lögbýlum skulu byggðar í samræmi við áður gerðan skipulagsuppdrátt sem samþykktur hefur verið af hlutaðeigandi sveitarstjórn og skipulagsstjórn ríkisins.

Skipulagsstjórn: Fimm manna nefnd sem fer með stjórn skipulagsmála í landinu í umboði félagsmálaráðherra.

Skipulagsstjóri: Framkvæmdastjóri skipulagsstjórnar. Hann fer með stjórn skipulagsmála í umboði skipulagsstjórnar og ráðuneytis.

Skipulagstímabil: Það tímabil sem skipulag nær til. Aðalskipulag skal miðað við ákveðið tímabil og er því ætlað að fullnægja áætluðum þörfum eigi skemur en til loka skipulagstímabilsins. Tímabil aðalskipulags skal að jafnaði vera 20 ár.

Skólahverfi: Hluti fræðsluhéraðs (sveitarfélag eða hluti þess, sveitarfélög) er stendur saman að einum grunnskóla eða fleiri.

Skurðlaus gatnamót: Gatnamót þar sem önnur gatan fer yfir hina og tengsl milli þeirra eru á skábrautum.

Staðfest skipulag: Skipulag sem félagsmálaráðherra hefur staðfest eftir að það hefur hlotið meðferð skv. 15.—18. gr. skipulagslaga. Þegar skipulag hefur verið staðfest er það bindandi fyrir alla.

Staðgreinikerfi: Staðgreinir lýsir landfræðilegri legu lóðar eða lands.
Samkvæmt staðgreinikerfinu er öllu yfirborði landsins skipt niður í svæði: 1. stór svæði, 2. deilisvæði, 3. skiptisvæði, 4. mælisvæði (kortblað), 5. mæliblað, 6. lóð. Staðgreinikerfið ákvarðast af mælisvæðinu þannig að hvert mælisvæði verður að komast fyrir á kortblaði sem er að stærð DIN A1 (595×841 mm) í mælikvarðanum 1:500.

Stofnanasvæði: Svæði sem er fyrst og fremst ætlað fyrir stofnanir ríkis og sveitarfélaga.

Stofnbraut: Sjá flokkun gatna og þjóðbraut.

Sumarbústaðasvæði: Svæði sem er skipulagt fyrir sumarbústaði og lóðum úthlutað til einstaklinga.

Svæðisskipulag: Svæðisskipulag getur náð yfir tvö sveitarfélög hið minnsta og landsvæði (landshluta) hið mesta. Svæðisskipulag skal gert fyrir þau svæði sem ráðherra ákveður sbr. 3. gr. skipulagslaga, eða þar sem samtök sveitarfélaga ákveða í samráði við Skipulagsstjórn ríkisins.
Markmið svæðisskipulags er að móta samræmda heildarstefnu um þróun byggðar á svæðinu og stuðla að hagkvæmri þróun. Með svæðisskipulagi er mótaður rammi fyrir aðalskipulag.

Sýsluvegur: Samkvæmt vegalögum skulu í tölu sýsluvega vera:
a. vegir að öllum býlum sem ekki hafa beint vegasamband við þjóðvegi,
b. vegir að kirkjustöðum, félagsheimilum, opinberum skólum og heilsuhælum,
c. vegir í þorpum með undir 200 íbúum.

Sýslunefnd er heimilt að taka í tölu sýsluvega vegi að fullgerðum orkuverum, sumarbústöðum, eyðibýlum, fjallskilaréttum, bryggjum, sjúkraflugvöllum og skipbrotsmannaskýlum. Heimilt er í sýsluvegaáætlun að veita fé til fjallvega, sem nauðsynlegir teljast vegna nýtingar afréttar- og beitilanda.
Sýsluvegur samkvæmt a-lið þessarar greinar skal aldrei teljast ná nær býli en 50 m ef hann endar þar.

Tengibraut: Sjá flokkun gatna.

Umferðarálag: Tala farartækja sem fara um götu á tilteknum tíma.

Umhverfisvernd: Alhliða vernd gegn hvers konar mengun, öðrum skaðlegum umhverfisáhrifum og varðveisla náttúrugæða.

Útivistarsvæði: Svæði, ætluð til útiveru, hvíldar, hressingar, úti-íþrótta o.fl.

Verndunarsvæði: Svæði, sem hafa byggingarlistrænt, sögulegt, umhverfislegt og/eða almennt gildi, þannig að æskilegt er að veita þeim sérstaka vernd.

Þjóðbraut: Samkvæmt vegalögum er þjóðvegum landsins skipt í tvo flokka, stofnbrautir og þjóðbrautir.
Í aðalatriðum eru stofnbrautir þeir vegir sem ná til 1000 íbúa svæðis og mynda eðlilegt samfellt vegakerfi til tengingar byggða landsins.
Þjóðbrautir eru í aðalatriðum þeir vegir sem eru minnst 2 km langir frá vegamótum og ná til a. m. k. þriggja býla.

Þjóðgarður: Sé landsvæði sérstætt um landslag, gróðurfar eða dýralíf eða hvíli á því söguleg helgi, þannig að ástæða er til að varðveita það með náttúrufari sínu og leyfa almenningi aðgang að því eftir tilteknum reglum, getur Náttúruverndarráð lýst það þjóðgarð, enda sé landið ríkiseign.

Vistgata: Umferðarsvæði eða húsagata þar sem gangandi vegfarendur hafa forgang.

VIÐAUKI B.

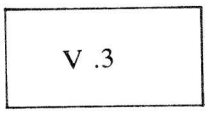
Notkun lita og tákna á skipulagsuppdráttum.

Svæðis- og aðalskipulag.

Á svæðis- og aðalskipulagsuppdráttum skal merkja svæði þeim litum og táknum sem hér segir og mælikvarði uppdrátta leyfir.

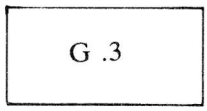
Auk litar er hvert svæði, þar sem ástæða er til nánari skýringa, merkt með bókstaf sem skýrir landnotkun og tölustaf sem vísar til skýringa á korti og/eða í greinargerð.

M .3	Miðbæjarsvæði/verslunarkjarnar
Gulur	
O .3	Svæði opinberra stofnana
Rauðgulur	
ÍB .3	Íbúðasvæði
Ljósgrár	
I .3	Iðnaðarsvæði
Dökkgrár	
Ú .3	Útivistarsvæði opin svæði til sérstakra nota
Dökkgrænn	



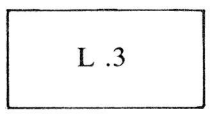
Mosagrænn

Vernduð svæði skv. sérstökum lögum



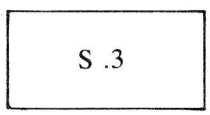
Ljósgrænn

Óbyggð svæði



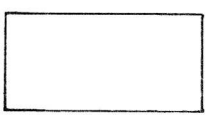
Ljósbrúnn

Landbúnaðarsvæði



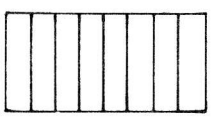
Dökkbrúnn

Orlofs- og sumarbústaðasvæði

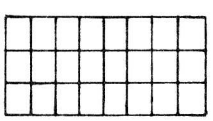


Ljósblár

Sjór, ár og vötn



Blönduð landnotkun
Litur í samræmi við fyrirhugaða landnotkun



Svæði til aukningar eftir skilgreint skipulagstímabil
Litur í samræmi við fyrirhugaða landnotkun