

## 1997 nr. 73 28. maí

### Skipulags- og byggingarlög

Tóku gildi 1. janúar 1998. Breytt með l. 135/1997 (tóku gildi 1. jan. 1998), l. 82/1998 (tóku gildi 1. okt. 1998), l. 58/1999 (tóku gildi 30. mars 1999), l. 117/1999 (tóku gildi 1. jan. 2000), l. 4/2000 (tóku gildi 7. apríl 2000), l. 170/2000 (tóku gildi 1. jan. 2001), l. 74/2001 (tóku gildi 13. júní 2001) og l. 74/2005 (tóku gildi 1. okt. 2005).

#### 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 og ofnýtingu, 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 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 og heimild til að hefja framkvæmdir að uppfylltum skilyrðum, sbr. 44. gr.

□ *Deiliskipulag*: Skipulagsáætlun fyrir afmarkaða reiti innan sveitarfélags sem byggð er á aðalskipulagi og kveður nánar á um útfærslu þess. Ákvæði um deiliskipulag eiga jafnt við um þéttbýli og dreifbýli.

□ *Framkvæmdaleyfi*: Leyfi til framkvæmda í samræmi við skipulag og sem ekki eru háðar ákvæðum IV. kafla laga þessara um mannvirki.

□ *Hverfisvernd*: Ákvæði í svæðis-, aðal- eða deiliskipulagi um verndun sérkenna eldri byggðar eða annarra menningar-sögulegra minja.

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

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

□ *Nýtingarhlutfall*: [Hlutfall milli brúttóflatarmáls bygginga á lóð eða reit og flatarmáls lóðar eða reits.]<sup>1)</sup>

□ *Skipulagsáætlun*: Áætlun sem gerir grein fyrir markmiðum viðkomandi stjórnvalda og ákvörðunum um framtíðar-notkun lands og fyrirkomulag byggðar og lýsir forsendum þeirra ákvarðana. Skipulagsáætlanir skiptast í þrjá flokka: Svæðisskipulag, aðalskipulag og deiliskipulag. Skipulagsáætlun er sett fram í greinargerð og á uppdrætti.

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

□ *Skipulagsskilmálar*: Ákvæði í skipulagsáætlun um nánari útfærslu skipulags um samsetningu byggðar, byggingarlínur, hæð húsa o.fl.

□ *Svæðisskipulag*: Skipulagsáætlun sem tekur yfir fleiri en eitt sveitarfélag. Hlutverk svæðisskipulags er að samræma stefnu um landnotkun, samgöngu- og þjónustukerfi, umhverfismál og þróun byggðar á svæðinu á minnst 12 ára tímabili.

□ *Þéttbýli*: Þyrping húsa þar sem búa a.m.k. 50 manns og fjarlægð milli húsa fer að jafnaði ekki yfir 200 metra.

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

<sup>1)</sup> L. 170/2000, 1. gr.

#### II. kafli. Stjórnvöld skipulags- og byggingarmála.

##### ■ 3. gr. Stjórn skipulags- og byggingarmála.

□ Umhverfisstjórn fer með yfirstjórn skipulags- og byggingarmála samkvæmt lögum þessum. Ráðherra til aðstoðar er Skipulagsstofnun, sbr. 4. gr.

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

##### ■ 4. gr. Skipulagsstofnun.

□ Ríkið starfrækir Skipulagsstofnun. Hlutverk stofnunarinnar er:

a. að hafa eftirlit með framkvæmd laga þessara og reglu- gerða sem settar eru samkvæmt þeim,

b. að veita ráðgjöf um skipulags- og byggingarmál,

c. að fylgjast með stöðu skipulagsmála í sveitarfélögum,

d. að aðstoða sveitarfélög og leiðbeina þeim við gerð skipulagsáætlana,

e. að láta í té umsagnir um ágreiningsmál á sviði skipu- lags- og byggingarmála,

f. að sjá um að upplýsingar um áætlanir um landnotkun á landsvísi séu fyrir hendi og stuðla að innbyrðis samræmi þeirra,

g. að annast og stuðla að rannsóknnum á sviði skipulags- og byggingarmála í samvinnu við hlutaðeigandi stofnanir og hagsmunaaðila, svo og að annast eða stuðla að útgáfu upp- lýsinga um þau mál,

h. að fylgjast með og veita upplýsingar um ferlimál fatl- aðra,

i. að framfylgja ákvæðum laga um mat á umhverfisáhrif- um.

□ [Kostnaður við rekstur Skipulagsstofnunar greiðist úr rík- issjóði.]<sup>1)</sup>

<sup>1)</sup> L. 170/2000, 2. gr.

##### ■ 5. gr. Skipulagsstjóri ríkisins.

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

□ Skipulagsstjóri ber ábyrgð á stjórn, rekstri og starfsskipu- lagi Skipulagsstofnunar gagnvart ráðherra og gerir rekstrar- áætlanir fyrir hana. Skipulagsstjóri ræður aðra starfsmenn stofnunarinnar.

##### ■ 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.

□ Byggingarnefndir fara með byggingarmál undir yfirstjórn sveitarstjórna.

□ Skipulagsnefndir fara með skipulagsmál undir yfirstjórn sveitarstjórna.

□ Sveitarstjórn ákveður fjölda nefndarmanna. Um byggingar- og skipulagsnefndir og störf þeirra gilda einnig ákvæði sveitarstjórnarlaga eftir því sem við á.

□ Byggingarfulltrúar og skipulagsfulltrúar, eftir því sem við á, skulu sitja fundi nefndanna með málfrelsi og tillögurétt.

□ Sveitarfélög geta haft samvinnu við nágrennasveitarfélög um kosningu byggingar- og skipulagsnefnda og ráðningu byggingar- og skipulagsfulltrúa. Hlutaðeigandi sveitarfélög gera þá með sér samning um stofnun nefndanna sem ráðherra staðfestir.

□ [Sveitarstjórnnum er heimilt við umfangsmiklar framkvæmdir, sem eru matsskyldar samkvæmt lögum um mat á umhverfisáhrifum, að skipa í samráði við framkvæmdaraðila og leyfisveitendur sérstaka eftirlitsnefnd sem hefur eftirlit með því að skilyrðum sem framkvæmdinni hafa verið sett sé framfylgt. Framkvæmdaraðili ber allan kostnað af starfi nefndarinnar.]<sup>1)</sup>

<sup>1)</sup> L. 74/2005, 20. gr.

■ **7. gr. Starfslið byggingar- og skipulagsnefnda.**

□ Í hverju sveitarfélagi eða byggingar- og skipulagsnefndarumdæmi skal starfa byggingarfulltrúi. Byggingarfulltrúi skal uppfylla skilyrði 48. og 49. gr. laga þessara og skal sveitarstjórn senda Skipulagsstofnun tilkynningu um ráðningu hans. Byggingarfulltrúi er framkvæmdastjóri byggingarnefndar.

□ Sveitarstjórn getur falið byggingarfulltrúa að annast einnig skipulagsmál og nefnist hann þá skipulags- og byggingarfulltrúi, en að öðrum kosti skal einnig starfa í sveitarfélaginu skipulagsfulltrúi. Í skipulagsreglugerð skal kveðið á um kröfur til menntunar og starfsreynslu skipulagsfulltrúa. Skipulagsfulltrúi er framkvæmdastjóri skipulagsnefndar.

□ Starfsmanni byggingar- og skipulagsnefnda er óheimilt að vinna nokkurt það starf sem kann að koma til afgreiðslu byggingarnefndar í umdæmi hans skv. IV. kafla laga þessara, nema með sérstöku samþykki sveitarstjórnar.

■ **8. gr. Úrskurðarnefnd skipulags- og byggingarmála.**

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

□ Umhverfisráðherra skipar fimm menn í úrskurðarnefnd skipulags- og byggingarmála og jafnmarga til vara. Ekki skal þó skipa varamann formanns en nefndin skal tilnefna varaformann úr hópi nefndarmanna sem stýrir fundum nefndarinnar í forföllum formanns. Umhverfisráðherra skipar einn nefndarmanna án tilnefningar og skal hann vera forstöðumaður úrskurðarnefndar og jafnframt formaður nefndarinnar. Formaður skal uppfylla starfsgengisskilyrði héraðsdómara. Hæstiréttur tilnefnir fjóra nefndarmenn og skal einn þeirra hafa lokið háskólaprófi á sviði skipulagsmála, annar í lögfræði, þriðji á sviði umhverfismála og fjórði á sviði byggingarmála. Nefndarmenn skulu skipaðir til fjögurra ára í senn nema formaður nefndarinnar sem jafnframt skal vera forstöðumaður úrskurðarnefndar og hafa starfið að aðalstarfi. Hann skal

skipaður til fimm ára að undangenginni auglýsingu í samræmi við lög nr. 70/1996, um réttindi og skyldur starfsmanna ríkisins. Varamenn skulu tilnefndir á sama hátt og uppfylla sömu hæfisskilyrði og aðalmenn.

□ Forstöðumaður úrskurðarnefndar hefur yfirstjórn hennar með höndum og ber ábyrgð á henni. Hann fer með fyrrisvar nefndarinnar út á við. Forstöðumaður ræður annað starfsfólk úrskurðarnefndar. Ráðherra setur í reglugerð<sup>1)</sup> nánari ákvæði um störf nefndarinnar, verkefni hennar, valdsvið og starfskilyrði.

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

□ Kæru til nefndarinnar sæta stjórnvaldsákvæðanir stjórnisýslu sveitarfélaga og samvinnunefndar miðhálandisins, þegar það á við, nema annað sé sérstaklega tiltekið í lögum. Ákvæðanir sem ráðherra ber að lögum þessum að staðfesta sæta ekki kæru til nefndarinnar. Þeir einir geta skotið máli til úrskurðarnefndarinnar sem eiga lögvarða hagsmuni tengda hinni kærðu ákvörðun. Sé um að ræða ákvæðanir vegna framkvæmda sem falla undir lög um mat á umhverfisáhrifum eiga umhverfisverndar- og hagsmunasamtök sem varnarþing eiga á Íslandi jafnframt sama rétt, enda séu félagsmenn samtakanna 30 eða fleiri og það samrýmist tilgangi samtakanna að gæta þeirra hagsmuna sem kærán lýtur að. Frestur til að skjóta máli til nefndarinnar er einn mánuður frá því að kæranda varð kunnugt, eða mátti vera kunnugt, um ákvörðun þá sem kæra á. Sé um að ræða ákvæðanir sem sæta opinberri birtingu telst kærufrestur frá birtingu ákvörðunar.

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

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

□ Kostnaður vegna úrskurðarnefndar greiðist úr ríkissjóði.<sup>2)</sup>

<sup>1)</sup> Rg. 621/1997. <sup>2)</sup> L. 74/2005, 21. gr.

**III. kafli. Gerð og framkvæmd skipulags.**

■ **9. gr. Skipulagsskylda.**

□ Landið allt er skipulagsskylt. Bygging húsa og annarra mannvirkja ofan jarðar og neðan og aðrar framkvæmdir og aðgerðir sem hafa áhrif á umhverfið og breyta ásjón þess skulu vera í samræmi við skipulagsáætlanir, sbr. ákvæði 43. gr. þessara laga um veitingu byggingarleyfis og ákvæði 27. gr. um veitingu framkvæmdaleyfis.

□ Í skipulagsáætlunum er mörkuð stefna um landnotkun og þróun byggðar. Þar eru sett fram markmið um einstaka þætti varðandi íbúðarbyggð, atvinnusvæði, náttúruvernd, samgöngur o.fl., í samræmi við 1. gr. laga þessara.

□ Í skipulagsáætlunum skal m.a. lýsa náttúru og aðstæðum öllum á skipulagssvæðinu við upphaf áætlunarinnar og forsendum þeirrar stefnu sem hún felur í sér.

□ Við gerð skipulagsáætlana skal eftir föngum leita eftir sjónarmiðum og tillögum íbúa og annarra þeirra sem hagsmunna eiga að gæta um mörkun stefnu og skipulagsmarkmið.

□ Í skipulagsáætlunum skal gera grein fyrir áhrifum áætlunarinnar, einstakra markmiða hennar og ráðgerðra framkvæmda á umhverfi, náttúruauðlindir og samfélag, m.a. með samanburði þeirra kosta sem til greina koma.

□ Ef innan marka skipulagssvæðis 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 í viðkomandi skipulagsáætlun ákvæði um hverfisvernd.

□ Svæðis-, aðal- og deiliskipulagsáætlanir skulu vera í innbyrðis samræmi.

#### ■ 10. gr. Skipulagsreglugerð.<sup>1)</sup>

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

□ Í skipulagsreglugerð skal kveðið nánar á um gerð skipulagsáætlana, svo sem um innihald skipulagsgreinargerða, framsetningu skipulagsuppráttanna, skipulagskvaðir og skipulagsskilmála, um samráð og kynningu tillagna og afgreiðslu skipulagsáætlana.

□ Í skipulagsreglugerð skal skilgreina landnotkunarflokka og [hverfisvernd],<sup>2)</sup> svo og önnur hugtök sem fyrir koma í reglugerðinni og þarfnast skýringa.

□ Í skipulagsreglugerð skal kveðið á um öryggisforsendur og takmarkanir á landnotkun, t.d. vegna náttúruvár eða mengunar. Þá skal sérstaklega kveðið á um aðgengi og þarfir barna, fatlaðra og aldraðra.

□ Í skipulagsreglugerð skulu vera ákvæði um starfshætti skipulagsnefnda, skipulagsfulltrúa og samvinnunefnda um svæðisskipulag og um menntun og starfsreynslu skipulagsfulltrúa og annarra þeirra sem falin er gerð skipulagsáætlana.

□ [Þegar sérstaklega stendur á getur ráðherra að fenginni umsögn Skipulagsstofnunar og hlutaðeigandi sveitarstjórna veitt undanþágu frá einstökum greinum skipulagsreglugerðar.]<sup>3)</sup>

<sup>1)</sup> Rg. 400/1998, sbr. 47/2001 og 420/2002. <sup>2)</sup> L. 135/1997, 1. gr. <sup>3)</sup> L. 170/2000, 3. gr.

#### ■ 11. gr. Áætlanir um landnotkun á landsvísu.

□ Skipulagsstofnun skal afla gagna, hafa aðgang að og varðveita áætlanir annarra opinberra aðila um landnotkun er varða landið allt, svo sem um samgöngur, fjarskipti, orkumannvirki og náttúruvernd.

□ Komi í ljós ósamræmi eða aðrir hagsmunaaðrekstrar um landnotkun milli einstakra áætlana getur umhverfissráðherra að höfðu samráði við forsætisráðherra og Samband íslenskra sveitarfélaga ákveðið að skipa sérstaka nefnd til að gera tillögur um samræmingu viðkomandi áætlana. Að fenginni niðurstöðu nefndarinnar getur umhverfissráðherra lagt fyrir sveitarstjórnir að þær niðurstöður verði felldar að skipulagsáætlunum, sbr. 12. og 16. gr.

#### ■ 12. gr. Svæðisskipulag.

□ Svæðisskipulag skal gert að frumkvæði viðkomandi [sveitarstjórna]<sup>1)</sup> eða Skipulagsstofnunar í því skyni að samræma stefnu sveitarstjórna um þróun byggðar og landnotkunar á minnst 12 ára tímabili.

□ 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 hlut eiga að máli, sbr. þó 12. gr. a.]<sup>2)</sup>

□ Um gerð svæðisskipulags gilda að öðru leyti ákvæði 9. gr. laga þessara og ákvæði í skipulagsreglugerð.

□ [Viðkomandi sveitarstjórnir skulu í samráði við Skipulagsstofnun koma á fót samvinnunefnd um gerð svæðisskipulags, sbr. þó 12. gr. a og 6. mgr. þessarar greinar.]<sup>2)</sup> Hver sveitarstjórn tilnefnir tvo fulltrúa. Stofnunin tilnefnir 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.

□ Að afloknum hverjum sveitarstjórnarkosningum skulu viðkomandi sveitarstjórnir meta hvort nauðsynlegt sé að endurskoða svæðisskipulagið. Verði tekin ákvörðun um endurskoðun fer um málsmeðferð eins og um nýtt svæðisskipulag sé að ræða.

□ Á svæðum, þar sem ágreiningur er milli sveitarstjórna um landnotkun eða þar sem stefnumörkun í landnotkun varðar verulega hagsmuni þeirra sem búa utan viðkomandi svæðis, getur umhverfissráðherra ákveðið að skipa sérstaka nefnd til að gera tillögu að svæðisskipulagi. Slíkt svæðisskipulag getur náð til hluta lands innan marka viðkomandi sveitarfélaga.

□ [Ráðherra getur, að fenginni umsögn Skipulagsstofnunar, frestað staðfestingu á svæðisskipulagi fyrir ákveðið landsvæði ef nauðsyn þykir til að samræma skipulagsáætlanir aðliggjandi sveitarfélaga. Slíkt svæði skal auðkenna á uppdrætti.]<sup>1)</sup>

<sup>1)</sup> L. 135/1997, 2. gr. <sup>2)</sup> L. 58/1999, 1. gr.

#### ■ [12. gr. a. Skipulag miðhálandisins.

□ Miðhálandið markast af línu sem mótuð var við gerð svæðisskipulags miðhálandisins af sérstakri samvinnunefnd sem skipuð var samkvæmt heimild í bráðabirgðaákvæði skv. 1. gr. laga nr. 73/1993. Samvinnunefnd miðhálandis eða hlutaðeigandi sveitarfélög geta, eftir að hafa haft samráð sín á milli, gert tillögur til ráðherra um breytingar á markalínu miðhálandisins. Tekur ráðherra afstöðu til slíkra tillagna og ákveður hvort gera skuli breytingar á markalínunni.

□ Eftir hverjar reglulegar sveitarstjórnarkosningar skipar ráðherra samvinnunefnd miðhálandis til fjögurra ára í senn sem gerir tillögu um svæðisskipulag miðhálandisins. Í nefndinni skulu eiga sæti 12 fulltrúar, einn tilnefndur úr hverju kjördæmi, einn af félagasamtökum um útivist, einn af félagsmálaráðherra og tveir án tilnefningar og skal annar þeirra vera formaður nefndarinnar og fara með oddaákvæði og hinn koma úr kjördæmi sem liggur að miðhálandinu en úr sveitarfélagi sem liggur ekki að því. Fulltrúar kjördæma sem liggja að miðhálandinu skulu tilnefndir af sveitarfélögum kjördæmisins sem eiga land að miðhálandinu. Fjórðungs-samband Vestfjarða tilnefndir fulltrúa Vestfjarðakjördæmis, Reykjavíkurborg fulltrúa Reykjavíkurborgkjördæmis og Samtök sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu og Samband sveitarfélaga á Suðurnesjum tilnefna saman fulltrúa Reykjaneskjördæmis. Ráðherra er heimilt að skipa allt að fjóra áheyrnarfulltrúa með málfrelsi og tillögurétt í nefndina.

□ Samvinnunefnd miðhálandis annast gerð svæðisskipulags miðhálandisins og gætir þess að samræmi sé innbyrðis með aðalskipulagstillögum einstakra sveitarfélaga á svæðinu og að samræmi sé milli þeirra og svæðisskipulags miðhálandisins. Nefndin skal leita eftir tillögum hlutaðeigandi sveitarfélaga við mótnu tillögu að svæðisskipulagi. Þegar ný samvinnunefnd miðhálandis tekur til starfa skal hún meta hvort

naðsynlegt sé að endurskoða svæðisskipulag miðhálandisins.

□ Kostnaður við gerð svæðisskipulags miðhálandisins greiðist úr ríkissjóði.

□ Umhverfissráðherra setur samvinnunefnd miðhálandis starfsreglur<sup>1)</sup> að fenginni umsögn hennar og Skipulagsstofnunar.]<sup>2)</sup>

<sup>1)</sup> Augl. 847/2000. <sup>2)</sup> L. 58/1999, 2. gr.

■ **13. gr.** *Kynning, auglýsing, samþykkt og staðfesting svæðisskipulags.*

□ Áður en tillaga að svæðisskipulagi er tekin til formlegrar afgreiðslu í samvinnunefnd skulu tillagan, markmið hennar og forsendur kynnt á almennum fundi eða fundum eða á annan fullnægjandi hátt og skal kynningin auglýst með áberandi hætti.

□ Þegar samvinnunefnd hefur gert tillögu að svæðisskipulagi skal hún auglýst í Lögbirtingablaði og með áberandi hætti í viðkomandi sveitarfélögum og höfð þar til sýnis ásamt fylgigögnum í a.m.k. fjórar vikur. Einnig skal tillagan auglýst utan sveitarfélaganna.

□ Í auglýsingu skal hverjum þeim aðila, sem telur sig eiga hagsmuna að gæta, gefinn kostur á að gera athugasemdir við tillöguna innan ákveðins frests sem eigi skal vera skemmri en sex vikur frá birtingu auglýsingar. Tekið skal fram hvert skila skuli athugasemdir og að hver sá sem eigi gerir athugasemdir við auglýsta tillögu innan tilskilins frests teljist samþykktur henni. Samvinnunefnd tekur að fresti liðnum afstöðu til athugasemda og sendir innan sex vikna hlutaðeigandi sveitarstjórnnum tillögu sína að svæðisskipulagi ásamt athugasemdum og umsögn sinni um þær. Einnig skulu tillögurnar kynntar sveitarstjórn aðliggjandi sveitarfélaga. Samvinnunefnd skal auglýsa niðurstöður sínar og jafnframt skal senda þeim aðilum er athugasemdir gerðu umsögn nefndarinnar um þær. Sveitarstjórnir skulu innan sex vikna taka afstöðu til tillögu samvinnunefndarinnar 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 hafa samþykkt það. Samvinnunefndin sendir samþykktu tillögu til Skipulagsstofnunar sem gerir síðan tillögur til ráðherra um lokaafgreiðslu svæðisskipulagsins.

□ Ráðherra staðfestir svæðisskipulag og skal það auglýst í B-deild Stjórnartíðinda. Unnt er að staðfesta tiltekin atriði þess ef öll viðkomandi sveitarfélög samþykkja þá tilhögun.

■ **[13. gr. a.** *Kynning, auglýsing, samþykkt og staðfesting skipulags miðhálandisins.*

□ Áður en tillaga að svæðisskipulagi miðhálandis er tekin til formlegrar afgreiðslu í samvinnunefnd miðhálandis skulu tillagan, markmið hennar og forsendur kynnt á almennum fundi eða fundum eða á annan fullnægjandi máta og skal kynningin auglýst á áberandi hátt. Einnig skal tillagan kynnt hlutaðeigandi sveitarstjórnnum.

□ Að lokinni kynningu skv. 1. mgr. skal samvinnunefnd miðhálandis senda Skipulagsstofnun tillöguna til athugunar. Hafi Skipulagsstofnun ekki gert athugasemdir innan fjögurra vikna frá því að tillagan barst henni skal tillagan auglýst óbreytt.

□ Samvinnunefnd miðhálandis skal auglýsa tillögu að svæðisskipulagi miðhálandis eða breytingu á því á áberandi hátt. Tillagan skal a.m.k. auglýst í dagblaði sem gefið er út á landsvísu og í Lögbirtingablaðinu. Í auglýsingu skal tilgreina hvar tillagan er til sýnis og hve lengi og skal sá

tími ekki vera skemmri en fjórar vikur. Tillagan skal liggja frammi hjá Skipulagsstofnun, hlutaðeigandi sveitarfélögum og í öllum kjördæmum landsins. Í auglýsingu skal hverjum þeim aðila sem telur sig eiga hagsmuna að gæta gefinn kostur á að gera athugasemdir við tillöguna innan ákveðins frests sem eigi skal vera skemmri en sex vikur frá birtingu auglýsingar. Tekið skal fram hvert skila skuli athugasemdir og að hver sá sem eigi gerir athugasemdir við auglýsta tillögu innan tilskilins frests teljist samþykktur henni.

□ Þegar frestur til athugasemda er liðinn skal samvinnunefnd miðhálandis fjalla um tillöguna á nýjan leik. Í þeirri umfjöllun skal taka afstöðu til athugasemda sem borist hafa og þess hvort gera skuli breytingar á tillögunni. Niðurstaða samvinnunefndar miðhálandis skal auglýst. Ákveði samvinnunefnd miðhálandis að breyta tillögunni í grundvallaratriðum skal breytt tillaga auglýst á nýjan leik.

□ Þegar samvinnunefnd miðhálandis hefur samþykkt tillögu að svæðisskipulagi miðhálandis skal hún senda Skipulagsstofnun hana til afgreiðslu, ásamt athugasemdum og umsögn nefndarinnar um þær, innan átta vikna frá því að frestur til að gera athugasemdir skv. 3. mgr. rann út. Jafnframt skal senda þeim aðilum er athugasemdir gerðu umsögn nefndarinnar um þær.

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

□ Umhverfissráðherra staðfestir svæðisskipulag miðhálandis og skal það auglýst í B-deild Stjórnartíðinda.]<sup>1)</sup>

<sup>1)</sup> L. 58/1999, 3. gr.

■ **14. gr.** *Breyting á svæðisskipulagi.*

□ Nú telur sveitarstjórn sem er aðili að staðfestu svæðisskipulagi að breyta þurfi því og fer þá um málsmeðferð skv. 12. og 13. gr.

□ Nú telur sveitarstjórn að gera þurfi breytingar á staðfestu svæðisskipulagi er séu það óverulegar að ekki sé talin ástæða til meðferðar skv. 3. mgr. 13. gr. og skal hún þá senda rökstudda tillögu um breytinguna til Skipulagsstofnunar. Áður skal hún hafa kynnt breytinguna öðrum sveitarstjórnnum sem aðild eiga að svæðisskipulaginu og auglýst hana með áberandi hætti. 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.

■ **[14. gr. a.** *Breyting á svæðisskipulagi miðhálandis.*

□ Nú telur samvinnunefnd miðhálandis að breyta þurfi svæðisskipulagi miðhálandis og fer þá um málsmeðferð skv. 13. gr. a. Telji sveitarstjórn sveitarfélags sem telst til miðhálandis að breyta þurfi svæðisskipulaginu sendir hún samvinnunefnd miðhálandis rökstudda tillögu um breytinguna.]<sup>1)</sup>

<sup>1)</sup> L. 58/1999, 4. gr.

■ **15. gr.** *Sérstök svæðisskipulagsmeðferð.*

□ [Heimilt er að beita sérstakri svæðisskipulagsmeðferð vegna mannvirkja og áætlana sem ná til fleiri en eins sveitarfélags, svo sem þjóðvega, orkumannvirkja, fjarskiptalína og áætlana um framkvæmdir eða aðra ráðstöfun lands til nýtingar eða verndar.]<sup>1)</sup> Sá aðili, sem ábyrgð ber á viðkomandi áætlun eða framkvæmd, getur óskað eftir því við Skipulagsstofnun

un að lega mannvirkisins eða áætlunin fái sérstaka svæðis- skipulagsmeðferð.

□ Skipulagsstofnun auglýsir tillögu að sérstöku svæðis- skipulagi í Lögbirtingablaði og með áberandi hætti í viðkom- andi sveitarfélögum og er tillagan höfð þar til sýnis ásamt fylgigögnum í a.m.k. fjórar vikur. Einnig skal tillagan aug- lýst utan sveitarfélaganna.

□ Íbúum og öðrum, sem hagsmuna eiga að gæta á við- komandi svæði, skal veittur sex vikna frestur frá birtingu auglýsingar til að gera skriflegar athugasemdir við tillöguna til Skipulagsstofnunar. Stofnunin tekur að þeim fresti lið- um afstöðu til athugasemda í samráði við framkvæmdarað- ilara og sendir innan sex vikna hlutaðeigandi sveitarstjórnnum tillögu sína að slíku svæðisskipulagi ásamt athugasemdum og umsögn sinni um þær. Jafnframt skal senda þeim aðilum er athugasemdir gerðu umsögn Skipulagsstofnunar um þær. Sveitarstjórnir skulu innan sex vikna taka afstöðu til tillög- unnar en tjái þær sig ekki innan þess frests teljast þær hafa samþykkt hana.

□ Skipulagsstofnun gerir síðan tillögu til ráðherra um loka- afgreiðslu á slíku svæðisskipulagi.

□ Ráðherra staðfestir sérstakt svæðisskipulag og skal það auglýst í B-deild Stjórnartíðinda.

<sup>1)</sup> L. 170/2000, 4. gr.

#### ■ 16. gr. Aðalskipulag.

□ Sveitarstjórn ber ábyrgð á að gert sé aðalskipulag fyrir sveitarfélagið. Í aðalskipulagi skal fjallað um allt land innan marka sveitarfélags.

□ Í aðalskipulagi er sett fram stefna sveitarstjórnar um land- notkun, samgöngu- og þjónustukerfi, umhverfismál og þróun byggðar í sveitarfélaginu á minnst 12 ára tímabili. Við gerð þess skal byggt á markmiðum laga þessara og áætlunum um þróun og þarfir sveitarfélagsins á skipulagstímabilinu.

□ Við gerð aðalskipulags skal stefnt að því að ná samræmi við skipulagsáætlanir aðliggjandi sveitarfélaga.

□ Um gerð aðalskipulags gilda að öðru leyti ákvæði 9. gr. og ákvæði skipulagsreglugerðar.

□ [Þegar að loknum sveitarstjórnarkosningum metur sveit- arstjórn hvort ástæða sé til að endurskoða aðalskipulagið. Um málsmeðferð á endurskoðaðri áætlun fer sem um gerð nýs aðalskipulags væri að ræða.]<sup>1)</sup>

<sup>1)</sup> L. 135/1997, 3. gr.

#### ■ 17. gr. Kynning aðalskipulagstillögu.

□ Áður en tillaga að aðalskipulagi eða verulegum breyting- um á því er tekin til formlegrar afgreiðslu í sveitarstjórn skal tillagan, markmið hennar og forsendur kynnt íbúum sveit- arfélagsins á almennum fundi eða á annan fullnægjandi hátt. Skal kynningin auglýst með áberandi hætti. Einnig skulu til- lögurnar kynntar sveitarstjórnnum aðliggjandi sveitarfélaga. [Sé um að ræða aðalskipulagstillögu sem nær til miðhálen- disins skal hún að auki auglýst í Lögbirtingablaðinu og liggja frammi hjá Skipulagsstofnun.]<sup>1)</sup>

□ Að lokinni kynningu skal tillagan lögð fyrir sveitarstjórn til fyrri umræðu. Sveitarstjórn skal að henni lokinni senda Skipulagsstofnun tillöguna til athugunar. [Skipulagsstofnun leitar umsagnar samvinnunefndar miðhálandis um tillögur að aðalskipulagi sveitarfélaga innan miðhálandis, sbr. 3. mgr. 12. gr. a.]<sup>1)</sup> Hafi Skipulagsstofnun ekki gert athugasemdir innan fjögurra vikna frá því að tillagan barst henni skal til- lagan auglýst óbreytt skv. 18. gr.

□ Telji Skipulagsstofnun að tillagan fullnægi ekki settum kröfum um aðalskipulag skal hún leita samkomulags við

sveitarstjórn um breytingar. Náist ekki samkomulag er sveit- arstjórn engu að síður heimilt að auglýsa tillöguna en sýna skal athugasemdir Skipulagsstofnunar við hana.

<sup>1)</sup> L. 58/1999, 5. gr.

#### ■ 18. gr. Auglýsing og samþykkt aðalskipulagstillögu.

□ Sveitarstjórn skal auglýsa tillögu að aðalskipulagi eða breytingu á því með áberandi hætti. [Tillagan skal einnig auglýst í Lögbirtingablaðinu og liggja frammi hjá Skipulags- stofnun.]<sup>1)</sup>

□ Í auglýsingu skal tilgreina hvar tillagan er til sýnis og hve lengi og skal sá tími ekki vera skemmri en fjórar vikur. Í auglýsingu skal hverjum þeim aðila sem telur sig eiga hags- muna að gæta gefinn kostur á að gera athugasemdir við til- löguna innan ákveðins frests sem eigi skal vera skemmri en sex vikur frá birtingu auglýsingar. Tekið skal fram hvert skila skuli athugasemdum og að hver sá sem eigi geri athugasemd- ir við auglýsta tillögu innan tilskilins frests teljist samþykkr henni.

□ Þegar frestur til athugasemda er liðinn skal sveitarstjórn fjalla um tillöguna á nýjan leik að undangenginni umfjöll- un skipulagsnefndar. Í þeirri umfjöllun skal taka afstöðu til athugasemda sem borist hafa og þess hvort gera skuli breyt- ingar á tillögunni. Niðurstaða sveitarstjórnar skal auglýst.

□ Ákveði sveitarstjórn við síðari umræðu um tillögu að að- alskipulagi að breyta henni í grundvallaratriðum skal hin breytta tillaga auglýst á nýjan leik skv. 1.–2. mgr.

□ Þegar sveitarstjórn hefur samþykkt tillögu að aðalskipu- lagi skal sveitarstjórn senda Skipulagsstofnun hana til af- greiðslu, ásamt athugasemdum og umsögn sveitarstjórnar um þær, innan átta vikna frá því frestur til að gera athugasemd- ir skv. 2. mgr. rann út. Jafnframt skal senda þeim aðilum er athugasemdir gerðu umsögn sveitarstjórnar um þær.

<sup>1)</sup> L. 58/1999, 6. gr.

#### ■ 19. gr. Staðfesting, birting og gildistaka aðalskipulags.

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

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

□ Tillaga Skipulagsstofnunar um synjun eða frestun stað- festingar að öllu leyti eða að hluta skal rökstudd með grein- argerð þar sem komi fram hvort formgallar séu á afgreiðslu sveitarstjórnar eða efnislegir gallar á gerð skipulags. Áður en ráðherra tekur ákvörðun skal hann leita umsagnar sveit- arstjórnar.

#### ■ 20. gr. Frestun á gerð eða staðfestingu aðalskipulags.

□ Sveitarstjórn er heimilt að fenginni umsögn Skipulags- stofnunar og með samþykki ráðherra að fresta um ákveðið árabíl, þó ekki lengur en um fjögur ár í senn, gerð aðalskipu- lagsáætlunar 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 upprætti.

#### ■ 21. gr. Breyting á aðalskipulagi.

□ Nú telur sveitarstjórn að gera þurfi breytingar á staðfestu aðalskipulagi og fer þá um málsmeðferð skv. 17. og 18. gr.

□ Nú telur sveitarstjórn að gera þurfi breytingar á staðfestu aðalskipulagi er séu það óverulegar að ekki sé talin ástæða til meðferðar skv. 17. og 18. gr. Skal þá sveitarstjórn senda rökstudda tillögu um breytinguna til Skipulagsstofnunar. Tillögunni skal fylgja yfirlýsing um að sveitarstjórn 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 innan viku frá því að tillagan barst sveitarstjórn. Fallist ráðherra á tillöguna skal auglýsa hana á áberandi hátt. Komi ekki fram athugasemdir innan þriggja vikna frá auglýsingu skoðast tillagan samþykkt. Komi fram athugasemdir við auglýsta tillögu skal fara fram ein umræða um þær í sveitarstjórn. Afgreiðsla sveitarstjórnar skal send ráðherra til staðfestingar og birt í B-deild Stjórnartíðinda.

■ **22. 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.

□ Komist nefndin að sameiginlegri niðurstöðu skulu sveitarstjórnir sem hlut eiga að máli hver um sig auglýsa tillögu nefndarinnar sem aðalskipulagstillögu í samræmi við ákvæði 17. og 18. gr.

■ **23. gr. Deiliskipulag.**

□ [Sveitarstjórn ber ábyrgð á og annast gerð deiliskipulags. Landeiganda eða framkvæmdaraðila er þó heimilt að gera tillögu til sveitarstjórnar að deiliskipulagi eða breytingu á deiliskipulagi á sinn kostnað.]<sup>1)</sup>

□ Deiliskipulag skal gera á grundvelli aðalskipulags fyrir einstök svæði eða reiti þar sem framkvæmdir eru fyrirhugaðar. [Sveitarstjórn getur þó auglýst tillögu að deiliskipulagi samhliða auglýsingu tillögu að samsvarandi breytingu á aðalskipulagi.]<sup>1)</sup>

□ Þar sem deiliskipulag liggur ekki fyrir í þegar byggðum hverfum getur sveitarstjórn veitt heimild til framkvæmda að undangenginni grenndarkynningu, sbr. 7. mgr. 43. gr.

□ Deiliskipulag skal setja fram í greinargerð og á uppdætti. Í greinargerð deiliskipulags er forsendum skipulagsins 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. Í deiliskipulagi skal útfæra nánar ákvæði aðalskipulags um viðkomandi svæði.

□ Þegar unnið er deiliskipulag í þegar byggðu hverfi skal samhliða gerð bæja- og húsakönnun er höfð skal til hliðsjónar við gerð tillögunnar.

□ Um gerð deiliskipulags gilda að öðru leyti ákvæði 9. gr. laga þessara og ákvæði í skipulagsreglugerð.

<sup>1)</sup> L. 170/2000, 5. gr.

■ **24. gr. Deiliskipulag á landi í einkaeign.**

□ Þegar land í einkaeign er gert að byggingarlóðum með deiliskipulagi að ósk landeiganda skal hann þegar framkvæmdir hefjast láta endurgjaldslaust af hendi við sveitarfélagið þá hluta landsins sem samkvæmt skipulaginu eru ætlaðir til almannaþarfa, svo sem undir götur, leikvelli og op-

in 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. Ef landnotkun er breytt fellur landið aftur til þess er lét það endurgjaldslaust af hendi og skulu landeigandi og sveitarstjórn semja um það í hvaða ástandi skila skuli landinu.

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

■ **25. gr. Kynning, samþykkt og gildistaka deiliskipulags.**

□ Þegar sveitarstjórn hefur samþykkt að auglýsa tillögu að deiliskipulagi skal hún auglýst og kynnt á sama hátt og kveðið er á um varðandi auglýsingu aðalskipulags í 1. og 2. mgr. 18. gr. Einnig skulu tillögurnar kynntar sveitarstjórn- um aðliggjandi sveitarfélaga. 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. Ef engar athugasemdir eru gerðar við tillöguna er ekki skylt að taka hana til annarrar umræðu í sveitarstjórn heldur skal senda hana Skipulagsstofnun skv. 3. mgr. Niðurstæða sveitarstjórnar skal auglýst.

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

□ Senda skal Skipulagsstofnun deiliskipulag sem samþykkt hefur verið af sveitarstjórn ásamt athugasemdum og umsögn- um um þær. Jafnframt skal sveitarstjórn senda þeim aðilum er athugasemdir gerðu umsögn sína um þær. Telji Skipulags- stofnun að form- eða efnisgallar séu á deiliskipulagi sem henni er sent skal hún koma athugasemdum sínum á framfæri við sveitarstjórn.

□ Birta skal auglýsingu um samþykkt deiliskipulag í B-deild Stjórnartíðinda.

■ **26. gr. Breytingar 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 deiliskipulag í B-deild Stjórnartíðinda.

■ **27. gr. Framkvæmdaleyfi.**

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

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

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

□ Við útgáfu framkvæmdaleyfis skal sveitarstjórn fjalla um og taka afstöðu til þess hvort framkvæmd er í samræmi við skipulagsáætlanir. Óheimilt er að gefa út leyfi fyrir framkvæmd samkvæmt lögum um mat á umhverfisáhrifum fyrir en álit Skipulagsstofnunar um mat á umhverfisáhrifum liggur fyrir eða ákvörðun stofnunarinnar um að framkvæmd sé ekki matsskyld.

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

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

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

□ Umsækjanda um framkvæmdaleyfi og hlutaðeigandi sveitarstjórn er heimilt að skjóta máli til úrskurðarnefndar um skipulags- og byggingarmál leiki vafi á því hvort framkvæmdir eru háðar ákvæðum um framkvæmdaleyfi.

□ Framkvæmdaleyfi fellur úr gildi hefjist framkvæmdir ekki innan tveggja ára frá útgáfu þess.

□ Ráðherra kveður nánar á um útgáfu framkvæmdaleyfa í reglugerð.

□ Landgræðslu- og skógræktaráætlanir skulu vera í samræmi við skipulagsáætlanir.<sup>1)</sup>

<sup>1)</sup> L. 74/2005, 22. gr.

■ **28. gr. Mælingar og kortagerð.**

□ Mæla skal og kortleggja byggð og nærliggjandi svæði eins og ástæða þykir til vegna skipulagsvinnu. 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.

■ **29. gr. Landeignaskrár.**

□ Sveitarstjórnir skulu láta gera skrá yfir allar jarðir, lönd og lóðir innan sveitarfélagsins, landeignaskrá. Skrá þessi skal hafa tilvísun í afmörkun og eignarhald í samræmi við þinglýstar heimildir. Gefa skal öllum götum, vegum og torgum í sveitarfélaginu nöfn og númer sem skal þinglýsa.

□ Í reglugerð, sem ráðherra setur að fenginni tillögu Skipulagsstofnunar og að höfðu samráði við dómsmálaráðuneytið, Fasteignamat ríkisins, Samband íslenskra sveitarfélaga og Hagstofu Íslands, skal kveðið nánar á um skráningu lóða og fasteigna og gerð og frágang landeignaskrár, sbr. lög um skráningu og mat fasteigna.

■ **30. gr. Skipting landa og lóða.**

□ Óheimilt er að skipta jörðum, löndum eða lóðum eða

breyta landamerkjum og lóðamörkum nema samþykki sveitarstjórnar komi til.

□ Áður en sveitarstjórn veitir slíkt samþykki fyrir byggingarlóðir ákveður hún nafn götu og númer en aðrar afmarkaðar landareignir skulu hafa heiti til skrásetningar í landeignaskrá, sbr. 29. gr.

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

■ **31. gr. Forkaupsréttur sveitarstjórna að fasteignum.**

□ Við gildistöku skipulags samkvæmt lögum þessum eignast sveitarstjórn forkaupsrétt að fasteignum sem henni er nauðsynlegt að fá umráð yfir til þess að framkvæma skipulag.

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

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

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

■ **32. 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 skipulagsins.

4. Fasteign eða hluta fasteignar á byggingarreit sem endurbýggja skal samkvæmt deiliskipulagi, enda hafi ekki náðst samkomulag við eiganda um þátt hans í endurbýggingunni 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 hætti leitað við að ná samningum við eigendur þeirra eigna eða réttinda sem hún hyggst taka eignarnámi.

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

■ **33. gr. Bætur vegna skipulags og yfirtaka eigna.**

□ Nú veður 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 eða að hann 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, húsa-hæðir, bifreiðastæði, leiksvæði barna og opin svæði að því er snertir sambærilegar eignir, svo og hvort skipulagið gerir afstöðu fasteignarinnar gagnvart götu hagstæðari eða óhagstæðari en áður var. Þá ber og að miða við þann arð sem eðlileg notkun eignarinnar gefur af sér.

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

■ **34. 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, sbr. 1. mgr. 11. gr.

2. [Kostnaður við gerð svæðisskipulags greiðist til helminga af [Skipulagssjóði]<sup>1)</sup> og hlutaðeigandi sveitarfélögum í samræmi við áðurgerðan samning, sbr. þó 12. gr. a.]<sup>2)</sup>

3. [Þar sem sveitarstjórn annast reglulega gerð aðalskipulags og endurskoðun þess án sérstaks samnings skal helmingur innheimtra skipulagsgjalda í sveitarfélaginu yfirfærður árlega til sveitarsjóðs úr Skipulagssjóði.]<sup>1)</sup>

4. Sveitarfélag, sem ekki fær yfirfærðan helming innheimtra skipulagsgjalda í sveitarfélaginu, getur [fengið greiddan allt að helmingi kostnaðar við gerð eða endurskoðun aðalskipulags úr Skipulagssjóði].<sup>1)</sup> Þar sem sérstakar aðstæður ríkja, t.d. ef þörf er á óvenju umfangsmikilli skipulagsvinnu í fámennu sveitarfélagi, er unnt að semja um hærri kostnaðarþátttöku . . .<sup>1)</sup>

5. Kostnaður við gerð deiliskipulags greiðist úr sveitar-sjóði, [sbr. þó 1. mgr. 23. gr.]<sup>1)</sup>

6. [Kostnaður við gerð grunnkorta sem nauðsynleg eru vegna svæðis- og aðalskipulags skiptist til helminga milli [Skipulagssjóðs]<sup>1)</sup> og hlutaðeigandi sveitarfélags nema í þeim sveitarfélögum sem árlega fá endurgreiddan helming innheimtra skipulagsgjalda, sbr. 3. tölul. og 12. gr. a.]<sup>2)</sup>

<sup>1)</sup> L. 170/2000, 6. gr. <sup>2)</sup> L. 58/1999, 7. gr.

■ **35. gr. Skipulagsgjald.**

□ [Til að standa straum af kostnaði við gerð skipulagsáætlan-  
na skal innheimt í ríkissjóð sérstakt gjald af mannvirkjum er nefnist skipulagsgjald. Skipulagsgjald rennur í gegnum-  
streymissjóð, Skipulagssjóð. Skipulagsstofnun annast vörslu  
sjóðsins og greiðslur úr honum. Sjóðurinn skal vera óháður  
fjárhagslegum rekstri stofnunarinnar.]<sup>1)</sup>

□ Af nýbyggingum, sem virtar eru til brunabóta, skal greiða skipulagsgjald í eitt skipti sem nemur 0,3% af brunabótamati hverrar húseignar. Nýbygging telst hvert nýreist hús sem virt

er til brunabóta, svo og viðbyggingar við eldra hús ef virðing-  
ingarverð hinnar nýju viðbyggingar nemur a.m.k. 1/3 verðs  
eldra hússins. Skipulagsgjald af mannvirkjum sem ekki eru  
virt til brunabóta skal nema 0,3% af stofnverði þess. Af þeim  
mannvirkjum, sem ekki eru háð byggingarleyfi skv. 43. gr.,  
er ekki greitt skipulagsgjald nema af stofnkerfum rafveitna,  
hitaveitna, vatnsveitna og fjarskipta utan þéttbýlis.

□ Skipulagsgjald fellur í gjalddaga þegar virðingargjörð  
hefur farið fram og Fasteignamat ríkisins hefur tilkynnt hana  
til innheimtumanns ríkissjóðs. Því fylgir lögveð í eigninni og  
gengur það fyrir öllum öðrum veðkröfum er á henni hvíla.  
Innheimta má gjaldið með fjárnámi. [Sýslumaður skal inn-  
heimta skipulagsgjald af húsbyggingum í lögsagnarumdæmi  
sínu og af öðrum gjaldskyldum mannvirkjum, sbr. 3. málsl.  
2. mgr., í eigu lögaðila sem hafa lögheimili í umdæminu. Í  
Reykjavík skal tollstjóri annast innheimtuna. Skipulagsgjald  
innheimtist samkvæmt fyrirráðum frá Fasteignamati ríkis-  
ins.]<sup>1)</sup>

□ . . .<sup>1)</sup>

□ Ráðherra setur í reglugerð<sup>2)</sup> nánari ákvæði um álagningu,  
innheimtu og ráðstöfun gjalds þessa.

<sup>1)</sup> L. 170/2000, 7. gr. <sup>2)</sup> Rg. 737/1997.

**IV. kafli. Mannvirki.**

■ **36. gr. Gildissvið.**

□ Ákvæði þessa kafla taka til hvers konar bygginga ofan  
jarðar og neðan.

□ [Undanþegin byggingarleyfi eru götur, holræsi, vegir og  
brýr, aðrar en göngubrýr í þéttbýli, jarðgöng, flugbrautir,  
dreifi- og flutningskerfi rafveitna, hitaveitna, vatnsveitna og  
fjarskipta, svo og hafnir og virkjanir, enda eru þær fram-  
kvæmdar á vegum opinberra aðila eða unnar samkvæmt sér-  
lögum.]<sup>1)</sup> Byggingarleyfi þarf þó fyrir varanlegum húsbygg-  
ingum sem gerðar eru í tengslum við þessar framkvæmd-  
ir. 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. Leiki vafi á því hvort mannvirki er háð byggingar-  
leyfi skal leita niðurstöðu úrskurðarnefndar, sbr. 8. gr.

<sup>1)</sup> L. 135/1997, 5. gr.

■ **37. gr. Byggingarreglugerð.<sup>1)</sup>**

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

□ 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 varð-  
andi einstaka hluta bygginga og mismunandi tegundir þeirra,  
umgengni og öryggi á vinnustöðum, gróður og frágang lóða.  
Enn fremur skulu vera ákvæði um staðsetningu gáma, hús-  
vagna, báta, torgsöluhúsa og þess háttar.

□ Enn fremur skal í byggingarreglugerð kveðið á um hönn-  
unargögn og löggildingu hönnuða, viðurkenningu, réttindi  
og skyldur byggingarstjóra og iðnmeistarara, hvernig háttað  
skuli byggingareftirliti, verkswiði byggingarfulltrúa og gjöld-  
um fyrir byggingarleyfi, mælingar, úttektir og vottorð sem



byggingarfulltrúi lætur í té og hvornig gjöldin 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.

□ [Þegar sérstaklega stendur á getur ráðherra að fenginni umsögn Skipulagsstofnunar og hlutaðeigandi sveitarstjórnar veitt undanþágu frá einstökum greinum byggingarreglugerðar.]<sup>2)</sup>

□ Sveitarstjórn getur sett staðbundna samþykkt með viðbótarreglum við þær reglur sem 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.

<sup>1)</sup> Rg. 441/1998, sbr. 563/2000, 996/2001, 133/2002 og 425/2002. <sup>2)</sup> L. 170/2000, 8. gr.

### ■ 38. gr. Hlutverk byggingarnefnda.

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

□ Byggingarnefnd fjallar um byggingarleyfisumsóknir sem berast og ályktar um úrlausn þeirra til viðkomandi sveitarstjórnar. Nefndin skal hafa eftirlit með því að hvarvetna í umdæmi hennar sé byggt í samræmi við gildandi skipulag, lagaákvæði og reglugerðir um skipulags- og byggingarmál.

□ Byggingarnefnd leitar umsagnar og ráðgjafar sérfróðra aðila, t.d. um ferlimál, brunamál, hollustuhætti og öryggismál.

### ■ 39. 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.

□ Nefndinni er skylt að rökstyðja afgreiðslu á erindum sem henni berast. Ákvarðanir nefndarinnar skal leggja fyrir sveitarstjórn til afgreiðslu.

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

□ ... <sup>1)</sup>

□ ... <sup>2)</sup>

<sup>1)</sup> L. 74/2005, 23. gr. <sup>2)</sup> L. 135/1997, 6. gr.

### ■ 40. gr. Byggingarfulltrúar.

□ Byggingarfulltrúi er framkvæmdastjóri byggingarnefnd-

ar. Hann gengur úr skugga um að aðaluppdrættir séu í samræmi við gildandi skipulag, lög og reglugerðir.

□ Byggingarfulltrúi ákveður í samræmi við byggingarreglugerð hvaða hönnunargögn skulu lögð fram vegna byggingarleyfis. 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, að fengnu samþykki sveitarstjórnar, 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.

□ [Sveitarstjórn er heimilt að víkja frá ákvæðum þessara laga um meðferð umsókna um byggingarleyfi og verksvið byggingarfulltrúa í sérstakri samþykkt, sbr. 5. og 6. mgr. 37. gr., og að fenginni staðfestingu ráðherra.]<sup>1)</sup>

<sup>1)</sup> L. 117/1999, 1. gr.

### ■ 41. 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. Eigi er þó heimilt að fara í þessum tilgangi inn í íbúðarhús án samþykkis eiganda eða umráðamanns húsnæðisins nema að fengnum úrskurði dómara.

□ 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.

### ■ 42. gr. Kröfur til hönnunar og efnisvals.

□ Byggingarfulltrúa er heimilt þegar um vandasama hönnun er að ræða að krefjast umsagnar löggiltra prófhönnuða á kostnað byggjanda.

□ [Byggingarvörur á markaði, þ.m.t. byggingarefni, raðframleiddar byggingareiningar og raðframleidd hús, skulu uppfylla ákvæði reglugerða um viðskipti með byggingarvörur.]<sup>1)</sup>

□ 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.

□ [Byggingarfulltrúa er heimilt á kostnað byggjanda að krefjast sérstakra eftirlitsmanna þegar um byggingu meiri háttar mannvirkja er að ræða.]<sup>2)</sup> 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 á kostnað byggjanda að krefjast álagsprófunar mannvirkis til staðfestingar burðarþoli og virkniprófun lagnakerfa eftir að það hefur verið reist.]<sup>2)</sup> 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.

□ Byggingarfulltrúa er heimilt að fengnu samþykki sveitarstjórnar að fela prófhönnuði eða faggiltri skoðunarstofu yfirferð og samþykkt séruppráttu. Vegna yfirferðar séruppráttu skal greiða sérstakt gjald sem nemi þeim útgjöldum sem yfirferðin hefur í för með sér. Í byggingarreglugerð skal kveðið á um starfsreglur og gjaldröku vegna þessa.

<sup>1)</sup> L. 170/2000, 9. gr. <sup>2)</sup> L. 135/1997, 7. gr.

#### ■ 43. 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 sveitarstjórnar.

□ Framkvæmdir skv. 1. mgr. skulu vera í samræmi við staðfest aðalskipulag og samþykkt deiliskipulag.

□ Byggingarleyfið felur í sér samþykki aðaluppdráttu og framkvæmdaáforma eða á breyttri notkun húss.

□ 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.

□ Sveitarstjórn er heimilt að fresta afgreiðslu umsóknar um leyfi til niðurrifs eða breytinga á húsi í allt að tvö ár frá því að umsókn barst. Er slík frestun heimil ef deiliskipulag hefur ekki verið samþykkt, breytingar á því standa yfir eða ef setja á ákvæði um hverfisvernd í deiliskipulag. Frestun á afgreiðslu málsins skal tilkynnt umsækjanda. Eigandi fasteignar, sem verður fyrir tjóni vegna frestunar sveitarstjórnar á afgreiðslu byggingarleyfis samkvæmt þessari málsgrein, á rétt til bóta.

□ Þegar sótt er um leyfi skv. 1. mgr. í þegar byggðu hverfi og deiliskipulag liggur ekki fyrir eða um er að ræða óverulega breytingu á deiliskipulagi, sbr. 2. mgr. 26. gr., skal skipulagsnefnd fjalla um málið og láta fara fram grenndarkynningu áður en það hlýtur afgreiðslu byggingarnefndar. Grenndarkynning felst í því að nágrönnum, sem hagsmuna eiga að gæta, er kynnt málið og gefinn kostur á að tjá sig innan ákveðins frests sem 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 málið skal tilkynnt um niðurstöðu skipulagsnefndar og byggingarnefndar. [Heimilt er skipulagsnefnd að stytta tímabil grenndarkynningar ef þeir sem hagsmuna eiga að gæta hafa lýst skriflega yfir því með áritun á uppdrátt að þeir geri ekki athugasemdir við fyrirhugaða framkvæmd eða breytingu á deiliskipulagi, áður en fjórar vikur eru liðnar.]<sup>1)</sup>

□ [Sé um að ræða framkvæmd samkvæmt lögum um mat á

umhverfisáhrifum er óheimilt að gefa út byggingarleyfi fyrir framkvæmd og starfsemi sem henni fylgir fyrir en álit Skipulagsstofnunar um mat á umhverfisáhrifum liggur fyrir eða ákvörðun stofnunarinnar um að framkvæmd sé ekki matskyld.]<sup>2)</sup>

<sup>1)</sup> L. 170/2000, 10. gr. <sup>2)</sup> L. 74/2005, 24. gr.

#### ■ 44. gr. Útgáfa byggingarleyfis.

□ 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.

□ 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 byggingarleyfi hafi verið gefið út.

□ Áður en framkvæmdir eru hafnar skal byggingarstjóri undirrita yfirlýsingu um ábyrgð sína og tilkynna 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.

□ Staðfesting sveitarstjórnar fellur úr gildi hafi byggingarleyfi ekki verið gefið út innan 12 mánaða.

#### ■ 45. gr. Gildistími byggingarleyfis.

□ Byggingarleyfi fellur úr gildi hafi byggingarframkvæmdir ekki hafist innan 12 mánaða frá útgáfu þess. Í reglugerð skal kveða nánar á um hvenær talið er að byggingarframkvæmdir séu hafnar.

□ Nú stöðvast byggingarframkvæmdir í eitt ár eða lengur og getur [sveitarstjórn]<sup>1)</sup> þá fellt byggingarleyfið úr gildi.

□ Hafi byggingarframkvæmdir stöðvast í tvö ár hið skemmsta getur sveitarstjórn að tillögu byggingarnefndar með sex mánaða fyrirvara lagt dagsektir á byggingarleyfishafa, sbr. 57. gr., eða tekið ófullgerðar byggingarframkvæmdir eignarnámi samkvæmt lögum um framkvæmd eignarnáms.

□ Sveitarstjórn er heimilt að setja ítarlegri reglur um byggingarhæða í byggingarskilmála.

<sup>1)</sup> L. 170/2000, 11. gr.

#### ■ 46. gr. Hönnunargögn.

□ Hönnunargögn bygginga og annarra mannvirkja sem heyra undir þessi lög greinast í uppdrætti og fylgiskjöl. Uppdrættir greinast í aðaluppdrætti, sérupprætti og deiliuppdrætti. 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 mannvirkid fellur að næsta umhverfi og samþykktu deiliskipulagi.

□ Sérupprættir eru:

1. Byggingaruppdrættir sem gera nánari grein fyrir mannvirki í heild sinni.

2. Uppdrættir að skipulagi lóðar, gróðri og girðingum.

3. Burðarþolsuppdrættir sem gera grein fyrir burðarkerfi mannvirkis.

4. Uppdrættir lagnakerfa, svo sem raflagna, hitalagna, neysluvatnslagna, loftræstikerfa, slökkvilagna, sem sýna eðli þeirra, fyrirkomulag og frágang. Á séruppdráttum er gerð grein fyrir þeim kröfum sem reglur og staðlar um öryggis-, umgengnis- og heilbrigðismál gera til hönnunar.

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.

■ **47. gr. Áritun hönnuða.**

□ Aðal- og séruppdrættir skulu vera gerðir af hönnuðum sem hafa fengið löggildingu, sbr. 48. og 49. gr. Hönnuðir skulu árita teikningar sínar og þannig ábyrgjast að hönnun sé faglega unnin og í samræmi við lög og reglugerðir um byggingarmál.

□ Sá sem áritar aðaluppdrátt er samræmingarhönnuður. Samræmingarhönnuður ber ábyrgð gagnvart byggingaryfirvöldum á að séruppdrættir, sem lagðir eru fram til samþykktar, séu í samræmi innbyrðis og við aðaluppdrætti.

□ [Hönnuður, einstaklingur eða fyrirtæki þar sem löggiltur hönnuður starfar sem leggur uppdrætti fyrir byggingarnefnd eða byggingarfulltrúa skal hafa fullnægjandi ábyrgðartryggingu.]<sup>1)</sup>

<sup>1)</sup> L. 170/2000, 12. gr.

■ **48. gr. Löggilding hönnuða.**

□ [Rétt til að leggja fram uppdrætti vegna byggingarleyfis hafa þeir sem til þess hafa hlotið löggildingu ráðherra.]<sup>1)</sup>

□ Arkitektar, byggingarfræðingar, tæknifræðingar, verkfræðingar, rafiðnfræðingar, [innanhússarkitektar eða landslagsarkitektar (landslagshönnuðir)],<sup>2)</sup> sem sækja um löggildingu samkvæmt lögum þessum, skulu hafa hlotið heimild iðnaðarráðherra til starfsheitisins samkvæmt lögum um löggildingu nokkurra starfsheita sérfræðinga í tækni- og hönnunargreinum, nr. 8/1996.

□ [Arkitektar, byggingarfræðingar, verkfræðingar, tæknifræðingar, innanhússarkitektar, landslagsarkitektar og rafiðnfræðingar er sækja um löggildingu skulu standast próf sem þriggja manna prófnefnd sérfróðra aðila annast.]<sup>3)</sup> Umhverfisráðherra skipar nefndina til fjögurra ára í senn. Jafnmargir varamenn skulu skipaðir. Prófið skal ná til þeirra greina sem helst reynir á í störfum hönnuða við íslenskar aðstæður. Prófnefnd skipuleggur námskeið til undirbúnings prófi sem umsækjendur er skylt að sækja. Ráðherra ákveður gjald sem umsækjendur greiða fyrir að þreyta próf. Skal fjárhæðin taka mið af kostnaði af námskeiðum og annarri framkvæmd prófs. Ráðherra setur nánari ákvæði í reglugerð<sup>4)</sup> um framkvæmd námskeiðahalds og prófs og lágmarksárangur til að standast það.

□ Byggingarfræðingar þurfa, auk þess að standast próf skv. 3. mgr., að hafa lokið 20 mánaða starfsreynslutíma.

□ Umsækjendur, aðrir en arkitektar og byggingarfræðingar, skulu hafa sérhæft sig á viðkomandi löggildingarsviði og öðlast starfsreynslu hjá löggiltum aðila á sviðinu. Starfsreynslutíminn 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. Að starfsreynslutímanum loknum skulu umsækjendur sækja námskeið og undirgangast próf það sem mælt er fyrir um í 3. mgr. [Ráðherra leitar umsagnar viðkomandi fagfélags og prófnefndar áður en löggilding er veitt.]<sup>1)</sup>

□ Ráðherra sendir árlega lista yfir löggilta hönnuði til Skipulagsstofnunar og byggingarfulltrúa.

<sup>1)</sup> L. 135/1997, 8. gr. <sup>2)</sup> L. 4/2000, 2. gr. <sup>3)</sup> L. 170/2000, 13. gr. <sup>4)</sup> Rg. 747/1997, sbr. 354/2004.

■ **49. gr. Löggilding á sérsviði.**

□ Arkitektar og byggingarfræðingar geta hlotið löggildingu ráðherra til að gera aðal- og byggingaruppdrætti, uppdrætti að skipulagi lóða og tilheyrandi deiliuppdrætti.

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

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

□ [Innanhússarkitektar og landslagsarkitektar (landslagshönnuðir)]<sup>1)</sup> geta fengið löggildingu ráðherra sem hönnuðir séruppdráttar, hver á sínu sviði.

□ Rafiðnfræðingar geta fengið löggildingu ráðherra sem hönnuðir séruppdráttar á sínu sviði. Ráðherra setur stærðartakmarkanir veitna í reglugerð.<sup>2)</sup>

<sup>1)</sup> L. 4/2000, 3. gr. <sup>2)</sup> Rg. 730/2000.

■ **50. gr. Löggilding prófhönnuða.**

□ Verkfræðingar með sérmenntun og löggildinu á viðkomandi hönnunarsviði geta hlotið sérstaka löggildingu ráðherra sem prófhönnuðir, sbr. 6. mgr. 42. gr., 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 starfshætti. Setja má það skilyrði að umsækjandi gangist undir próf.

□ [Ráðherra er heimilt að ákveða gjald sem umsækjendur greiða fyrir að þreyta próf. Gjöld skulu aldrei vera hærrí en sem nemur kostnaði við framkvæmd prófs.]<sup>1)</sup>

<sup>1)</sup> L. 170/2000, 14. gr.

■ **51. gr. Umsjón með byggingarframkvæmdum.**

□ Við stjórn framkvæmda hvers mannvirkis skal vera byggingarstjóri.

□ Byggingarstjórar geta orðið:

1. Húsasmíðameistarar, múrarmeistarar, pípulagningar-meistarar, vélvirkjameistarar, rafvirkjameistarar og byggingaríðnfræðingar sem hlotið hafa viðurkenningu skv. 52. gr. og tilskilið starfsleyfi.

[2. Arkitektar, byggingarverkfræðingar, byggingartæknifræðingar, byggingarfræðingar og aðrir verkfræðingar og tæknifræðingar með hliðstæða menntun á byggingarsviði.

3. Fyrirtæki og stofnanir þar sem starfar aðili sem uppfyllir skilyrði 1. eða 2. tölul., enda annist hann störf byggingarstjóra.]<sup>1)</sup>

□ Byggingarstjóri er framkvæmdastjóri byggingarframkvæmda. Hann ræður iðnmeistarar í upphafi verks með samþykki eiganda eða samþykkir ráðningu þeirra. Samsvarandi gildir um uppsögn iðnmeistarara. Byggingarstjóri ber ábyrgð á því að byggt sé í samræmi við samþykta 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 byggingarreglu-

gerð 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.

<sup>1)</sup> L. 170/2000, 15. gr.

#### ■ 52. 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 verkþætti, 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 meistarabréf og hafa lokið prófi frá meistaraskóla eða hafa a.m.k. sambærilega menntun á hlutaðeigandi sviði, geta hlotið slíka löggildingu, enda séu þeir starfandi sem meistarar í iðn sinni.]<sup>1)</sup> 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.

<sup>1)</sup> L. 170/2000, 16. gr.

#### V. kafli. Leyfisgjöld.

##### ■ 53. gr. [Framkvæmda- og byggingarleyfisgjöld.

□ Sveitarstjórnnum er heimilt að innheimta gjöld fyrir leyfi til framkvæmda, sem áhrif hafa á umhverfið og breyta ásynd þess, sbr. 27. gr., og fyrir leyfi til að reisa, stækka eða breyta byggingarmannvirkjum, sbr. 43. gr. [Jafnframt er þeim heimilt að innheimta gjöld fyrir útmælingu, eftirlit, úttektir, yfirferð hönnunargagna og vottorð sem byggingarfulltrúi lætur í té. Gjöld þessi mega ekki nema hærri upphæð en sem nemur kostnaði við [undirbúning, svo sem vegna nauðsynlegrar aðkeyptrar sérfræðipjónustu, og]<sup>1)</sup> útgáfu leyfa, útmælingu, eftirlit, úttektir, yfirferð hönnunargagna og vottorð sem byggingarfulltrúi lætur í té og skulu vera í samræmi við gjaldskrá sem sveitarstjórn setur og birtir í B-deild Stjórnartíðinda.]<sup>2)</sup><sup>3)</sup>

<sup>1)</sup> L. 74/2005, 25. gr. <sup>2)</sup> L. 170/2000, 17. gr. <sup>3)</sup> L. 135/1997, 9. gr.

##### ■ 54. 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 sveitarfélagið birtir í B-deild Stjórnartíðinda.]<sup>1)</sup>

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

<sup>1)</sup> L. 170/2000, 18. gr.

##### ■ 55. gr. Greiðsla gjalda.

□ [Sveitarstjórnir ákveða gjalddaga framkvæmdaleyfis-, byggingarleyfis- og bílastæðagjalda og hvernig þau skuli innheimt.]<sup>1)</sup> 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. 53. og 54. gr. fylgir lögveð í viðkomandi fasteign eða lóð og má innheimta gjaldfallin gjöld með fjárámi.

<sup>1)</sup> L. 135/1997, 10. gr.

#### VI. kafli. Þvingunarúræði og viðurlög.

##### ■ 56. gr. Framkvæmdir sem brjóta í bága við skipulag eða eru án leyfis.

□ [Ef framkvæmd, sem fellur undir 27. gr. eða undir IV. kafla laga þessara, 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 sveitarstjórn hefur heimilað getur skipulagsfulltrúi/byggingarfulltrúi stöðvað slíkar framkvæmdir tafarlaust. Sé um framkvæmdaleyfissskylda framkvæmd að ræða leitar skipulagsfulltrúi staðfestingar sveitarstjórnar. Sé um byggingarleyfissskylda framkvæmd að ræða leitar byggingarfulltrúi staðfestingar byggingarnefndar svo fljótt sem við verður komið.]<sup>1)</sup>

□ Ef byggingarframkvæmd, sem fellur undir IV. kafla laga þessara, er hafin án þess að leyfi sé fengið fyrir henni og hún brýtur í bága við skipulag eða framkvæmd er hafin með byggingarleyfi sem brýtur í bága við skipulag ber byggingarfulltrúa að stöðva framkvæmdir tafarlaust og síðan skal hin ólöglega bygging, eða byggingarhluti, fjarlægð, jarðrask afmáð eða starfsemi hætt.

□ 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 var kunnugt um málið skal Skipulagsstofnun láta fjarlægja mannvirkið á kostnað sveitarfélags.

□ Óheimilt er að breyta skipulagi svæðis þar sem framkvæmt hefur verið í ósamræmi við skipulag fyrr en hin ólöglega bygging, eða byggingarhluti, hefur verið fjarlægð, jarðrask afmáð eða starfsemi hætt.

□ Byggingarnefnd 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.–6. mgr.

□ Reynist brunaöryggi ábótavant við lokaúttekt mannvirkis skal byggingarfulltrúi og eftir atvikum heilbrigðisfulltrúi

vegna almenns öryggis og hollustu koma í veg fyrir að húsið verði tekið í notkun fyrir 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.

<sup>1)</sup> L. 135/1997, 11. gr.

■ **57. gr.** *Aðgerðir til að knýja fram úrbætur.*

□ Sinni aðili ekki fyrir mælum 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.

■ **58. gr.** *Úrræði gagnvart brotum hönnuða.*

□ Ef hönnuður, sem fengið hefur löggildingu skv. 48. eða 49. 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. 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.

■ **59. gr.** *Úrræði gagnvart brotum byggingarstjóra og iðnmeistara.*

□ Ef byggingarstjóri eða iðnmeistari, sem ábyrgð ber á byggingarframkvæmdum, brýtur ákvæði laga, reglugerða eða samþykta um skipulags- og byggingarmálefni getur byggingarnefnd veitt honum áminningu. 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 Samtaka iðnaðarins og gefa iðnmeistara kost á að tjá sig.]<sup>1)</sup>

<sup>1)</sup> L. 135/1997, 12. gr.

■ **60. gr.** *Refsiábyrgð.*

□ Brot gegn lögum þessum og reglugerðum settum samkvæmt þeim varða sektum eða [fangelsi allt að 2 árum]<sup>1)</sup> nema þyngri refsing liggja við samkvæmt öðrum lögum.

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

<sup>1)</sup> L. 82/1998, 238. gr.

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

■ **61. 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

varnarsvæðum 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 náð samráð við Skipulagsstofnun og sveitarfélög sem hlut geta átt að máli, svo sem á Suðurnesjum. Utanríkisráðherra setur nánari ákvæði um framkvæmd þessarar greinar í reglugerð<sup>1)</sup> að höfðu samráði við umhverfisráðherra.

<sup>1)</sup> Rg. 471/1999.

■ **62. gr.** *Gildistaka.*

□ Lög þessi öðlast gildi 1. janúar 1998. . . .

■ **Ákvæði til bráðabirgða.**

1. [. . . ]<sup>1)</sup>

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. [Sveitarstjórn getur án þess að fyrir liggja staðfest aðal- eða svæðisskipulag eða samþykkt deiliskipulag og að fengnum meðmælum Skipulagsstofnunar leyft einstakar framkvæmdir sem um kann að verða sótt og er unnt að binda slíkt leyfi tilteknum skilyrðum. Sveitarstjórn getur einnig án þess að fyrir liggja staðfest aðal- eða svæðisskipulag auglýst tillögu að deiliskipulagi að fengnum meðmælum Skipulagsstofnunar. Heimilt er að vísa niðurstöðu Skipulagsstofnunar varðandi slíkt erindi til úrskurðarnefndar, sbr. 8. gr.]<sup>2)</sup>

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

5. 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.

6. Starfandi byggingarfulltrúar við gildistöku laga þessara halda fullum rétti sínum til starfa þrátt fyrir ákvæði 7. gr.

7. Hafi þeir aðilar, sem taldir eru upp í 48. og 49. gr., þegar við gildistöku laga þessara lokið hluta reynslutíma sem nauðsynlegur er samkvæmt nügildandi lögum til að öðlast löggildingu skulu þeir eiga kost á að ljúka honum eftir eldri reglum.

[8. Samvinnunefndir um svæðisskipulag sem eru að störfum um við gildistöku laganna skulu starfa áfram en um málsmeðferð fer samkvæmt þessum lögum.]<sup>1)</sup>

[9. Í fyrsta skipti skal samvinnunefnd miðhálandis skipuð, sbr. 2. mgr. 12. gr. a laganna, þegar eftir gildistöku laga þessara fram til næstu reglulegu sveitarstjórnarkosninga.]<sup>3)</sup>

[10. Þeir einstaklingar sem fengu útgefið eða áttu rétt á að fá útgefið meistarabréf fyrir 1. janúar 1989 og ekki hafa lokið meistaraskóla eiga rétt á löggildingu til að bera ábyrgð á verkframkvæmdum fyrir byggingarnefnd skv. 2. mgr. 52. gr.,

enda hafi þeir sótt námskeið sem umhverfisráðuneytið stendur fyrir í samvinnu við prófnefnd skipulags- og byggingarmála og Samtök iðnaðarins. Heimilt er að taka gjald vegna kostnaðar við námskeiðahald. Gjöld skulu aldrei vera hærrí en sem nemur rökstuddum kostnaði við veitta þjónustu. Ráðherra setur reglugerð<sup>4)</sup> um nánari framkvæmd þessa ákvæðis en heimild þessi gildir til [1. júlí 2002, en sækja skal um að fara á námskeið samkvæmt þessu ákvæði fyrir [1. júlí 2001]<sup>5)</sup>].<sup>2)</sup>

11. Deiliskipulagsáætlanir og breytingar á þeim sem gerðar hafa verið á grundvelli aðalskipulags og samþykktar af sveitarstjórn fyrir 1. janúar 1998 gilda án tillits til þess hvort þær hafa verið auglýstar, hlotið staðfestingu ráðherra eða samþykktar af skipulagsstjóra ríkisins samkvæmt eldri lögum og reglugerðum settum samkvæmt þeim. Þegar sótt er um byggingarleyfi í götureit eða reit þar sem framkvæmt hefur verið í verulegu ósamræmi við samþykkt deiliskipulag skal endurskoðun á deiliskipulagi fara fram áður en byggingarleyfisumsókn er afgreidd, enda sé um verulega framkvæmd að ræða. Að öðru leyti fer um málsmeðferð skv. 26. gr.

12. Samþykktir sem reynslusveitarfélög hafa sett sér með heimild í 16. gr. laga um reynslusveitarfélög, nr. 82/1994, halda gildi sínu til 1. mars 2000.<sup>6)</sup>

[13. Þar sem ekki er fyrir hendi aðalskipulag er heimilt að gera deiliskipulag á grundvelli svæðisskipulags fyrir einstök svæði eða reiti þar sem framkvæmdir eru fyrirhugaðar, ef í svæðisskipulagi er mörkuð stefna um viðkomandi málaflokka.

14. Á meðan ekki eru til samhæfðir staðlar og/eða tæknisamþykki til þess að ákvæði 2. mgr. 42. gr. verði virk skulu byggingarvörur á markaði hafa vottun eða umsögn um að þær uppfylli kröfur byggingarreglugerðar, standist staðla og falli að verklagi og séríslenskum aðstæðum. Hliðsjón skal höfð af kröfum sem settar eru fram í ákvörðunum framkvæmdastjórnar Evrópusambandsins varðandi hlutverk framleiðanda og tilnefnds aðila við staðfestingu á samræmi við kröfur. Ef ekki liggja fyrir samþykktir frá framkvæmdastjórn Evrópusambandsins varðandi einstaka vöruflokka skal höfð hliðsjón af ákvörðunum um hliðstæðar vörur. Rannsóknastofnun byggingariðnaðarins, Brunamálastofnun eða aðrir þar til bærir aðilar sem umhverfisráðuneytið viðurkennir skulu gegna samsvarandi hlutverki og tilnefndur aðili vegna ákvæða þessarar greinar. Þessir aðilar annast staðfestingu á samræmi og gefa út vottorð eða umsögn þar að lútandi.<sup>2)</sup>

<sup>1)</sup> L. 135/1997, 13. gr. <sup>2)</sup> L. 170/2000, 19. gr. <sup>3)</sup> L. 58/1999, 8. gr. <sup>4)</sup> Rg. 168/2000, sbr. 188/2001. <sup>5)</sup> L. 74/2001, 1. gr. <sup>6)</sup> L. 117/1999, 2. gr.