

Skipulags- og byggingarlög.

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 aðaluppdráttá 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 menningarsögulegra 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 brúttógólfplatar á lóð eða reit og flatarmáls lóðar eða reits.

Skipulagsáætlun: Áætlun sem gerir grein fyrir markmiðum viðkomandi stjórnvalda og ákvörðunum um framtíðarnotkun 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 samanlagðs gólfáttar á tilteknu svæði og flatarmáls svæðisins eða reikningsstærðum eins og íbúar/ha eða íbúðir/ha.

II. KAFLI

Stjórnvöld skipulags- og byggingarmála.

3. gr.

Stjórn skipulags- og byggingarmála.

Umhverfisráðherra 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 atbeina kjörinna nefnda og sérhæfðra starfsmanna.

4. gr.

Skipulagsstofnun.

Ríkið starfrækir Skipulagsstofnun. Hlutverk stofnunarinnar er:

- a. að hafa eftirlit með framkvæmd laga þessara og reglugerða 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 skipulags- og byggingarmála,
- f. að sjá um að upplýsingar um áætlunir um landnotkun á landsvísu séu fyrir hendi og stuðla að innbyrðis samræmi þeirra,
- g. að annast og stuðla að rannsóknum á sviði skipulags- og byggingarmála í samvinnu við hlutaðeigandi stofnanir og hagsmunaaðila, svo og að annast eða stuðla að útgáfu upplýsinga um þau mál,
- h. að fylgjast með og veita upplýsingar um ferlimál fatlaðra,
- i. að framfylgja ákvæðum laga um mat á umhverfisáhrifum.

5. gr.

Skipulagsstjóri ríkisins.

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

Skipulagsstjóri ber ábyrgð á stjórn, rekstri og starfsskipulagi Skipulagsstofnunar gagnvart ráðherra og gerir rekstraráætlunir 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 nágrannasveitarfélög um kosningu byggingar- og skipulagsnefnda og ráðningu byggingar- og skipulagsfulltrúa. Hlutaðeigandi sveitarfélög gera þá með sér samning um stofnun nefndanna sem ráðherra staðfestir.

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.

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

Úrskurðarnefnd kveður upp úrskurði í ágreiningsmálum um skipulags- og byggingarmál samkvæmt lögum þessum. Í nefndinni eiga sæti þrír menn, einn án tilnefningar og tveir tilnefndir af Hæstarétti. Skal annar þeirra vera formaður nefndarinnar og skal hann fullnægja skilyrðum þess að vera héraðsdómari. Varamenn eru tilnefndir á sama hátt. Ráðherra skal með reglugerð setja nefndinni nánari ákvæði um störf hennar, verkefni, valdsvið, starfsskilyrði o.fl.

Nefndinni er heimilt að kveðja sér til fulltingis sérfróða aðila við úrskurð einstakra mála. Úrskurðir nefndarinnar eru fullnaðarúrskurðir á stjórnarsýslustigi og verður ekki skotið til umhverfisráðherra.

Nefndin skal kveða upp úrskurð svo fljótt sem auðið er og eigi síðar en tveimur mánuðum eftir að henni berst mál í hendur. Sé mál viðamikil og fyrirsjáanlegt að afgreiðsla taki lengri tíma skal nefndin tilkynna hlutaðeigandi það og tiltaka afgreiðslufrest sem aldrei skal þó vera lengri en þrír mánuðir.

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

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

Kostnaður vegna úrskurðarnefndar greiðist úr ríkissjóði.

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 ásýnd 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 hagsmuna 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 sam-
anburði þeirra kosta sem til greina koma.

Ef innan marka skipulagssvæðis eru einstakar byggingar, mannvirki, húsapýrpingar, 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.

Umhverfisráðherra 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 skipulags-skilmála, um samráð og kynningu tillagna og afgreiðslu skipulagsáætlana.

Í skipulagsreglugerð skal skilgreina landnotkunarflokka og umhverfisvernd, 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.

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 hagsmunaárekstrar um landnotkun milli einstakra áætlana getur umhverfisráðherra 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 umhverfisráðherra lagt fyrir sveitarstjórnir að þær niðurstöður verði felldar að skipulagsáætlunum, sbr. 12. og 16. gr.

12. gr.

Svæðisskipulag.

Svæðisskipulag skal gert að frumkvæði viðkomandi sveitarstjórnar 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.

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. Hver sveitarstjórn tilnefni tvo fulltrúa. Stofnunin tilnefni 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 stefnu-mörkun í landnotkun varðar verulega hagsmuni þeirra sem búa utan viðkomandi svæðis, getur umhverfisráðherra ákveðið að skipa sérstaka nefnd til að gera tillögu að svæðisskipulagi. Slíkt svæðisskipulag getur náð til hluta lands innan marka viðkomandi sveitarfélaga.

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 athugasemdum 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.

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.

15. gr.

Sérstök svæðisskipulagsmeðferð.

Sérstakri svæðisskipulagsmeðferð er heimilt að beita vegna fyrirhugaðra mannvirkja, svo sem þjóðvega, orkumannvirkja eða fjarskiptalína, eða áætlana um slíka mannvirkjagerð. Sá aðili, sem ábyrgð ber á viðkomandi áætlun eða framkvæmd, getur óskað eftir því við Skipulagsstofnun að lega mannvirkisins eða áætlunin fái sérstaka svæðisskipulagsmeðferð.

Skipulagsstofnun auglýsir tillögu að sérstöku svæðisskipulagi í Lögbirtingablaði og með áberandi hætti í viðkomandi sveitarfélögum og er tillagan höfð þar til sýnis ásamt fylgigögnum í a.m.k. fjórar vikur. Einnig skal tillagan auglýst utan sveitarfélaganna.

Íbúum og öðrum, sem hagsmuna eiga að gæta á viðkomandi svæði, skal veittur sex vikna frestur frá birtingu auglýsingar til að gera skriflegar athugasemdir við tillöguna til Skipulagsstofnunar. Stofnunin tekur að þeim fresti liðnum afstöðu til athugasemda í samráði við framkvæmdaraðila 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 tillögunnar en tjái þær sig ekki innan þess frests teljast þær hafa samþykkt hana.

Skipulagsstofnun gerir síðan tillögu til ráðherra um lokaafgreiðslu á slíku svæðisskipulagi. Ráðherra staðfestir sérstakt svæðisskipulag og skal það auglýst í B-deild Stjórnartíðinda.

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 landnotkun, 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.

Aðalskipulag skal endurskoða á fjögurra ára fresti, að afloknum sveitarstjórnarkosningum, og fer um málsmeðferð eins og um nýtt aðalskipulag sé að ræða.

17. gr.

Kynning aðalskipulagstillögu.

Áður en tillaga að aðalskipulagi eða verulegum breytingum á því er tekin til formlegrar afgreiðslu í sveitarstjórn skal tillagan, markmið hennar og forsendur kynnt íbúum sveitarfélagsins á almennum fundi eða á annan fullnægjandi hátt. Skal kynningin auglýst með áberandi hætti. Einnig skulu tillögurnar kynntar sveitarstjórnnum aðliggjandi sveitarfélaga.

Að lokinni kynningu skal tillagan lögð fyrir sveitarstjórn til fyrri umræðu. Sveitarstjórn skal að henni lokinni senda Skipulagsstofnun tillöguna til athugunar. Hafi Skipulagsstofnun ekki gert athugasemdir innan fjögurra vikna frá því að tillagan barst henni skal tillagan auglýst óbreytt skv. 18. gr.

Telji Skipulagsstofnun að tillagan fullnægi ekki settum kröfum um aðalskipulag skal hún leita samkomulags við sveitarstjórn um breytingar. Náist ekki samkomulag er sveitarstjórn engu að síður heimilt að auglýsa tillöguna en sýna skal athugasemdir Skipulagsstofnunar við hana.

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.

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 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 athugasemdum og að hver sá sem eigi geri athugasemdir við auglýsta tillögu innan tilskilins frests teljist samþykktur henni.

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

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

Þegar sveitarstjórn hefur samþykkt tillögu að aðalskipulagi skal sveitarstjórn senda Skipulagsstofnun hana til afgreiðslu, ásamt athugasemdum og umsögn sveitarstjórnar um þær, innan átta vikna frá því frestur til að gera athugasemdir skv. 2. mgr. rann út. Jafnframt skal senda þeim aðilum er athugasemdir gerðu umsögn sveitarstjórnar um þær.

19. gr.

Staðfesting, birting og gildistaka aðalskipulags.

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

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

Tillaga Skipulagsstofnunar um synjun eða frestun staðfestingar að öllu leyti eða að hluta skal rökstudd með greinargerð 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 sveitarstjórnar.

20. gr.

Frestun á gerð eða staðfestingu aðalskipulags.

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

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

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.

Deiliskipulag skal gera á grundvelli aðalskipulags fyrir einstök svæði eða reiti þar sem framkvæmdir eru fyrirhugaðar.

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 uppdrætti. Í greinargerð deiliskipulags er forsendum skipulagsins lýst og einstök atriði þess skýrð, svo og skipulags- og byggingarskil-málar 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.

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 opin svæði. Landeiganda er þó ekki skylt að láta af hendi með þessum hætti meira land en sem svarar þriðjungi af flatarmáli þeirra lóða er þannig verða byggingarhæfar. 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 sveitarstjórnnum 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. Niðurstaða 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 umsögnum um þær. Jafnframt skal sveitarstjórn senda þeim aðilum

er athugasemdir gerðu umsögn sína um þær. Telji Skipulagsstofnun að form- eða efnisgallar séu á deiliskipulagi sem henni er sent skal hún koma athugasemdum sínum á framfæri við sveitarstjórn.

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.

Allar framkvæmdir, sem áhrif hafa á umhverfið og breyta ásýnd þess, svo sem skógrækt og landgræðsla eða breyting lands með jarðvegi eða efnistöku, skulu vera í samræmi við skipulagsáætlanir og úrskurð um mat á umhverfisáhrifum þar sem það á við. Óheimilt er að hefja slíkar framkvæmdir sem ekki eru háðar byggingarleyfi skv. IV. kafla fyrr en að fengnu framkvæmdaleyfi viðkomandi sveitarstjórnar.

Leiki vafi á því hvort framkvæmdir séu háðar ákvæðum um framkvæmdaleyfi skal úrskurðarnefnd skipulags- og byggingarmála kveða upp úr um það.

Framkvæmdaleyfi fellur úr gildi hafi framkvæmdir ekki verið hafnar innan tólf mánaða frá útgáfu þess.

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. Svari sveitarstjórn eigi boði eiganda fasteignar innan tilskilins frests skal líta svo á að forkaupsrétti sé hafnað.

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

32. gr.

Heimildir til eignarnáms.

Ráðherra getur að fenginni umsögn Skipulagsstofnunar veitt sveitarstjórn heimild til að taka eignarnámi landsvæði, fasteignir og efnisámur 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 endurbyggja skal samkvæmt deiliskipulagi, enda hafi ekki náðst samkomulag við eiganda um þátt hans í endurbyggingunni og eignarnám sé nauðsynlegt til að greiða fyrir henni.
5. Lóð eða lóðarhluta sem stendur í vegi fyrir nýrri lóðaskiptingu sem ákveðin er í deiliskipulagi.

Eignarnám er því aðeins heimilt að sveitarstjórn hafi áður með sannanlegum hætti leitast 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 veldur gildistaka skipulags því að verðmæti fasteignar lækkar, nýtingarmöguleikar hennar skerðast frá því sem áður var heimilt eða að hún muni rýrna svo að hún nýtist ekki til sömu nota og áður og á þá sá sem sýnt getur fram á að hann verði fyrir tjóni af þessum sökum rétt á bótum úr sveitarsjóði 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, húsaæðir, bifreiðastæði, leiksvæði barna og opin svæði að því er snert-

ir 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 Skipulagsstofnun og hlutaðeigandi sveitarfélögum í samræmi við áðurgerðan samning.
3. Þar sem sveitarstjórn annast reglulega gerð aðalskipulags og endurskoðun án sérstaks samnings við Skipulagsstofnun yfirfærir stofnunin árlega til sveitarsjóðs helming innheimtra skipulagsgjalda í sveitarfélaginu.
4. Sveitarfélag, sem ekki fær yfirfærðan helming innheimtra skipulagsgjalda í sveitarfélaginu, getur gert sérstakan samning við Skipulagsstofnun og getur hún tekið þátt í kostnaði við gerð eða endurskoðun aðalskipulags sem nemur allt að helmingi kostnaðar. Þar sem sérstakar aðstæður ríkja, t.d. ef þörf er á óvenju umfangsmikilli skipulagsvinnu í fámennum sveitarfélagi, er unnt að semja um hærri kostnaðarþátttöku Skipulagsstofnunar.
5. Kostnaður við gerð deiliskipulags greiðist úr sveitarsjóði.
6. Kostnaður við gerð grunnkorta sem nauðsynleg eru vegna svæðis- og aðalskipulags skiptist til helminga milli Skipulagsstofnunar og hlutaðeigandi sveitarfélags nema í þeim sveitarfélögum sem árlega fá endurgreiddan helming innheimtra skipulagsgjalda, sbr. 3. tölul.

35. gr.

Skipulagsgjald.

Til þess að standa straum af kostnaði Skipulagsstofnunar og sveitarfélaga við framkvæmd skipulags- og byggingarmála skal innheimta í ríkissjóð sérstakt gjald af mannvirkjum er nefnist skipulagsgjald.

Af nýbyggingum, sem virtar eru til brunabóta, skal greiða skipulagsgjald í eitt skipti sem nemur 0,3% af brunabótamati hvernar húseignar. Nýbygging telst hvert nýreist hús sem virt er til brunabóta, svo og viðbyggingar við eldra hús ef virðingarverð hinnar nýju viðbyggingar nemur a.m.k. $\frac{1}{5}$ 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.

Auk skipulagsgjalds, sem um ræðir í 1.–3. mgr., skal árlega greiða úr ríkissjóði til Skipulagsstofnunar eigi lægri fjárhæð en sem nemur helmingi skipulagsgjalda næstliðins árs.

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

IV. KAFLI
Mannvirki.

36. gr.

Gildissvið.

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

Undanþegin byggingarleyfi eru götur, vegir, brýr og jarðgöng, flugbrautir, dreifi- og flutningskerfi rafveitna, hitaveitna, vatnsveitna og fjarskipta, svo og hafnir og virkjanir, enda eru þær framkvæmdir á vegum opinberra aðila eða unnar samkvæmt sérlögum. Byggingarleyfi þarf þó fyrir varanlegum húsbyggingum sem gerðar eru í tengslum við þessar framkvæmdir. Enn fremur þarf byggingarleyfi fyrir fjarskiptamöstrum, tengivirkjum og móttökudiskum.

Mannvirki, sem undanþegin eru byggingarleyfi, skulu byggð í samræmi við skipulagsákvæði skv. III. kafla laga þessara. Leiki vafi á því hvort mannvirki er háð byggingarleyfi skal leita niðurstöðu úrskurðarnefndar, sbr. 8. gr.

37. gr.

Byggingarreglugerð.

Ráðherra setur í samráði við Skipulagsstofnun og Samband 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 varðandi einstaka hluta bygginga og mismunandi tegundir þeirra, umgengni og öryggi á vinnustöðum, gróður og frágang lóða. Enn fremur skulu vera ákvæði um staðsetningu gáma, húsvagna, báta, torgsöluhúsa og þess háttar.

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

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.

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 ótvírætt að framkvæmd samræmist gildandi deiliskipulagi og að hönnunargögn séu fullnægjandi. Erindi, sem byggingarfulltrúi afgreiðir með þessum hætti, skulu færð til bókar á næsta fundi nefndarinnar til formlegrar afgreiðslu.

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

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

40. gr.

Byggingarfulltrúar.

Byggingarfulltrúi er framkvæmdastjóri byggingarnefndar. 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.

41. gr.

Byggingareftirlit.

Byggingarnefndarmönnum, byggingarfulltrúa og starfsmönnum hans skal frjáls 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.

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

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

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

Byggingarfulltrúi er heimilt að krefjast álagsprófunar mannvirkis til staðfestingar burðarþoli og virkniprófun lagnakerfa eftir að það hefur verið reist. Standist mannvirkið 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 gjaldtöku vegna þessa.

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 aðaluppráttu 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 uppráttum 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.

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 iðnmeistarara.

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 byggingarnefnd 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 byggingarhraða í byggingarskilmála.

46. gr.

Hönnunargögn.

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

Séruppdrættir eru:

1. Byggingaruppdrættir sem gera nánari grein fyrir mannvirki í heild sinni.
2. Uppdrættir að skipulagi lóðar, gróðri og girðingum.
3. Burðarþósuppdrættir 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.

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

48. gr.

Löggilding hönnuða.

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

Arkitektar, byggingarfræðingar, tæknifræðingar, verkfræðingar, rafiðnfræðingar, innanhússhönnuðir eða landslagshönnuðir, 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 og byggingarfræðingar er sækja um löggildingu skulu standast próf sem þriggja manna prófnefnd sérfróðra aðila annast. Umhverfisaráðherra 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 umsækjendum 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 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 áður en löggilding er veitt.

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

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 raf-lögnum 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.

Innanhússhönnuðir og landslagshönnuðir geta fengið löggildingu ráðherra sem hönnuðir séruppdrátta, hver á sínu sviði.

Rafiðnfræðingar geta fengið löggildingu ráðherra sem hönnuðir séruppdrátta á sínu sviði. Ráðherra setur stærðartakmarkanir veitna í reglugerð.

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.

51. gr.

Umsjón með byggingarframkvæmdum.

Við stjórn framkvæmda hvers mannvirkis skal vera byggingarstjóri.

Byggingarstjórar geta orðið:

1. Húsasmíðameistarar, múrarmeistarar, pípulagningarmeistarar, vélvirkjameistarar, rafvirkjameistarar og byggingariðnfræðingar sem hlotið hafa viðurkenningu skv. 52. gr. og tilskilið starfsleyfi.
2. Arkitektar, verkfræðingar, tæknifræðingar og byggingarfræðingar með þriggja ára reynslu af verk- og byggingarstjórn eða byggingareftirliti.

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

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

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

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

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 fullgilt meistarabréf og hafa lokið prófi frá meistaraskóla, geta hlotið slíka löggildingu, enda séu þeir starfandi sem meistarar í iðn sinni. Áður en leyfi er veitt skal leita umsagnar Samtaka iðnaðarins. Nánar skal kveðið á um menntun, starfsreynslu, réttindi og skyldur iðnmeistara í byggingarreglugerð.

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

Framkvæmdir við þá verkþætti sem fráfarandi iðnmeistari bar ábyrgð á og hafði umsjón með skulu stöðvaðar þar til nýr iðnmeistari hefur undirritað ábyrgðaryfirlýsingu. Skal gera úttekt á þeim verkþáttum er fráfarandi iðnmeistari hafði umsjón með og skal úttekt undirrituð bæði af fráfarandi iðnmeistara og hinum nýja, ef þess er kostur. Nýr iðnmeistari ber ábyrgð á þeim verkþáttum sem unnir eru eftir að hann tók við starfi.

Ráðherra sendir árlega lista yfir löggilta iðnmeistara til byggingarfulltrúa.

V. KAFLI
Leyfisgjöld.

53. gr.

Byggingarleyfisgjöld.

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

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 ráðherra staðfestir.

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

55. gr.

Greiðsla gjalda.

Sveitarstjórn ákveður gjalddaga byggingarleyfis- og bílastæðagjalda og hvernig þau skuli innheimt. Eigi má gefa út byggingarleyfi fyrir 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 fjárnámi.

VI. KAFLI
Þvingunarúrræði og viðurlög.

56. gr.

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

Ef byggingarframkvæmd, sem fellur 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 byggingarfulltrúi stöðvað slíkar framkvæmdir tafarlaust. Hann skal leita staðfestingar byggingarnefndar svo fljótt sem verða má.

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 fyrir 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 fyrr en úr hefur verið bætt.

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

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 samþykktu 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 gefa iðnmeistara kost á að tjá sig.

60. gr.

Refsiábyrgð.

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

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

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 þessu mál og getur hann falið nefndinni að sinna öðrum skyldum verkefnum á varnarsvæðunum.

Nefndin skal í starfi sínu hafa náið 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 að höfðu samráði við umhverfisráðherra.

62. gr.

Gildistaka.

Lög þessi öðlast gildi 1. janúar 1998. Jafnframt falla úr gildi skipulagslög, nr. 19/1964, með síðari breytingum, og byggingarlög, nr. 54/1978, með síðari breytingum. Í stað orðanna „á skipulögðum svæðum“ í 25. gr. laga nr. 93/1996, um náttúruvernd, kemur: samkvæmt gildandi skipulagi.

Ákvæði til bráðabirgða.

1. Skipulagsreglugerð skv. 10. gr. og byggingarreglugerð skv. 37. gr. skulu öðlast gildi um leið og lögin.
2. Að liðnum tíu árum frá gildistöku laga þessara skulu öll sveitarfélög hafa gert aðalskipulag. Ráðherra getur að fenginni umsögn Skipulagsstofnunar veitt undanþágu frá þessu ákvæði þar sem aðstæður knýja ekki á um gerð aðalskipulags. Ráðherra getur einnig að tillögu Skipulagsstofnunar sett sveitarstjórn styttri frest en tíu ár ef aðstæður knýja á um gerð aðalskipulags.
3. Sveitarstjórn getur án þess að fyrir liggi staðfest aðalskipulag 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. Heimilt er að vísa niðurstöðu Skipulagsstofnunar varðandi slíkt erindi til úrskurðarnefndar, sbr. 8. gr.
4. Ef verulegar framkvæmdir eru fyrirhugaðar án þess að fyrir liggi 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 núgildandi lögum til að öðlast löggildingu skulu þeir eiga kost á að ljúka honum eftir eldri reglum.

Samþykkt á Alþingi 15. maí 1997.