

## LEIÐBEININGABLAÐ 8b

### GRENNDARKYNNING - BYGGINGAR- OG FRAMKVÆMDALEYFI Í ÞEGAR BYGGÐU HVERFI, ÞAR SEM DEILISKIPULAG LIGGUR EKKI FYRIR

Samkvæmt skipulagslögum nr. 123/2010 er landið allt skipulagsskytt og skulu framkvæmdir vera í samræmi við staðfest aðalskipulag og samþykkt deiliskipulag. Þó er heimilt að víkja frá deiliskipulagsskyldu vegna stakra framkvæmda í þegar byggðum hverfum þar sem deiliskipulag er ekki fyrir hendi ef fyrirhuguð framkvæmd er í samræmi við landnotkun, byggðamynstur og þéttleika byggðar. Í stað deiliskipulagsgerðar er þá hægt að beita svokallaðri grenndarkynningu.

Grenndarkynningu er einnig beitt við óverulega breytingu á deiliskipulagi en málsmeðferð í þeim tilvikum er að nokkru leyti frábrugðin, sjá leiðbeiningablað nr. 3 og nr. 8a.

### GRENNDARKYNNING skv. 1. mgr. 44. gr. SKIPULAGSLAGA

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

Grenndarkynning felst í því að skipulagsnefnd kynnir nágrönnum sem taldir eru geta átt hagsmuna að gæta leyfisumsókn eða tillögu að breytingu á skipulagsáætlun og gefur þeim kost á að tjá sig um hana innan tilskilins frests sem skal vera a.m.k. fjórar vikur. Að þeim fresti liðnum og þegar sveitarstjórn hefur afgreitt málið skal þeim sem tjáðu sig um það tilkynnt niðurstaða sveitarstjórnar. Skipulagsnefnd er heimilt að stytta tímabil grenndarkynningar ef þeir sem hagsmuna eiga að gæta, sbr. 1. mgr., hafa lýst skriflega yfir með áritun sinni á kynningargögn áður en fjórar vikur eru liðnar að þeir geri ekki athugasemdir við skipulagstillöguna eða hina leyfisskyldu framkvæmd. Skipulagsnefnd er heimilt að falla frá grenndarkynningu ef sýnt er fram á að breyting á deiliskipulagi eða leyfisskyld framkvæmd varði ekki hagsmuni annarra en sveitarfélagsins og/eða umsækjanda.”

### HVENÆR Á GRENNDARKYNNING VIÐ?

Skipulagsnefnd tekur afstöðu til byggingar- eða framkvæmdarleyfisumsóknar og metur hvort hún sé þess eðlis að gera eigi deiliskipulag fyrir viðkomandi reit eða hvort beita megi grenndarkynningu samanber ofangreint ákvæði.

Dæmi um hvenær grenndarkynning byggingarleyfisumsóknar getur átt við:

- ◆ Viðbygging t.d. sólstofu eða bygging bílskúrs við íbúðarhús.
- ◆ Bygging húss á auðri lóð í þegar byggðu hverfi.
- ◆ Bygging íbúðar- eða útihúss á margbýlisjörð.
- ◆ Fjölgun íbúða eða notkun húshluta breytt.
- ◆ Lóðamörkum eða aðkomu að lóð breytt, fjölgun bílastæða.
- ◆ Breyting á útliti eða lóðarfrágangi, pallar og skjólveggir.

Dæmi um framkvæmdaleyfisumsóknir:

- ◆ Göngustígar og göngubrýr.
- ◆ Leiksvæði.
- ◆ Hljóðveggir við umferðargötur.

Skipulagsnefnd metur í hverju tilviki hverjir eigi hagsmuna að gæta og skuli kynnt málið. Hagsmunaaðilar geta verið landeigendur, eigendur og leigjendur fasteigna á aðliggjandi lóðum, svæði eða í sömu götu, sem verða mögulega fyrir áhrifum t.d. vegna útsýnis, innsýnar, aðgengis, aukinnar umferðar eða atvinnuhagsmuna. Þá getur þurft að hafa samráð við opinberar stofnanir s.s. Umhverfisstofnun eða Fornleifavernd ríkisins.

Dæmi um grenndarkynningu:

- ◆ Viðbyggingar eða bygging bílskúrs nægir almennt að kynna íbúum og eigendum aðliggjandi lóða.
- ◆ Byggingu íbúðarhúss á auðri lóð, fjölgun íbúða í húsi, breyting bílskúrs í hágreiðslustofu eða breyting á aðkomu að lóð skal kynna næstu nágrönnum og etv. öllum í viðkomandi götu vegna áhrifa á útsýni, umferð og bílastæði.
- ◆ Hækkun á þaki skal kynna næstu nágrönnum og öðrum sem hækkunin getur haft áhrif á t.d. vegna útsýnis eða skuggavarps.
- ◆ Leiksvæði skal kynna næstu nágrönnum og e.t.v. fleiri íbúum á svæðinu.
- ◆ Hljóðveggi og hljóðmanir skal kynna eigendum aðliggjandi lóða.

Skipulagsnefnd er heimilt að ljúka afgreiðslu málsins þegar þeir sem fengu grenndarkynninguna hafa lýst yfir með undirritun sinni á kynningargögnin að þeir geri ekki athugasemd við fyrirhuguð áform, þó tímabili grenndarkynningar sé ekki lokið.

Þegar ekki aðrir eru taldir eiga hagsmuna að gæta en sveitarfélagið sjálft og sá sem sækir um breytinguna er heimilt að falla frá grenndarkynningu og afgreiða málið til samþykktar sveitarstjórnar. Rökstuðningur fyrir slíkri afgreiðslu þarf að koma fram í afgreiðslu nefndarinnar.

## GÖGN

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

### 1. Kynningarbréf þar sem fram kemur:

- ◆ Staðsetning framkvæmdasvæðis.
- ◆ Lýsing á fyrirhuguðum framkvæmdum með vísan í kynningargögn og dagsetningu þeirra.
- ◆ Athugasemdafrestur, sem skal að lágmarki vera 4 vikur .
- ◆ Tilvísun í 44. gr. skipulagslaga
- ◆ Hvert skuli skila athugasemdum.
- ◆ Hvar hægt er að fá nánari upplýsingar.
- ◆ Hvort skipulagsnefnd heimili að tímabil grenndarkynningar verði stytta, ef þeir sem fengu grenndarkynninguna senda, undirriti yfirlýsingu á kynningargögnin um að þeir geri ekki athugasemdir við breytinguna.

## 2. Kynningargögn

- ◆ Afstöðumynd í mkv. 1:500, eða öðrum læsilegum mælikvarða, sem sýnir umrædda framkvæmd, mannvirki og lóðarmörk í a.m.k. 30 m fjarlægð frá framkvæmdinni.
- ◆ Aðaltekningar eða sambærileg hönnunargögn (aðaltekningar þurfa ekki að vera fullunnar á þessu stigi málsins).
- ◆ Götumyndir eða önnur skýringargögn sem lýsa umræddri framkvæmd á þann hátt að hagsmunaaðilar geti tekið afstöðu til hennar.
- ◆ Upplýsingar um bílastæði og aðrar kröfur sem gerðar eru til framkvæmdarinnar þurfa að fylgja gögnum eftir því sem við á.

### AFGREIÐSLA AÐ GRENNDARKYNNINGU LOKINNI

Að liðnum þeim fresti sem gefinn var í kynningarbréfinu tekur skipulagsnefnd afstöðu þeirra athugasemda sem fram kunna að hafa komið. Sveitarstjórn tekur málið til afgreiðslu og tekur afstöðu til athugasemda, umsagnar skipulagsnefndar og gagna grenndarkynningarinnar. Senda skal þeim sem gerðu athugasemdir svör skipulagsnefndar / sveitarstjórnar og skal í svörum til hagsmunaaðila geta um kærueimildir.

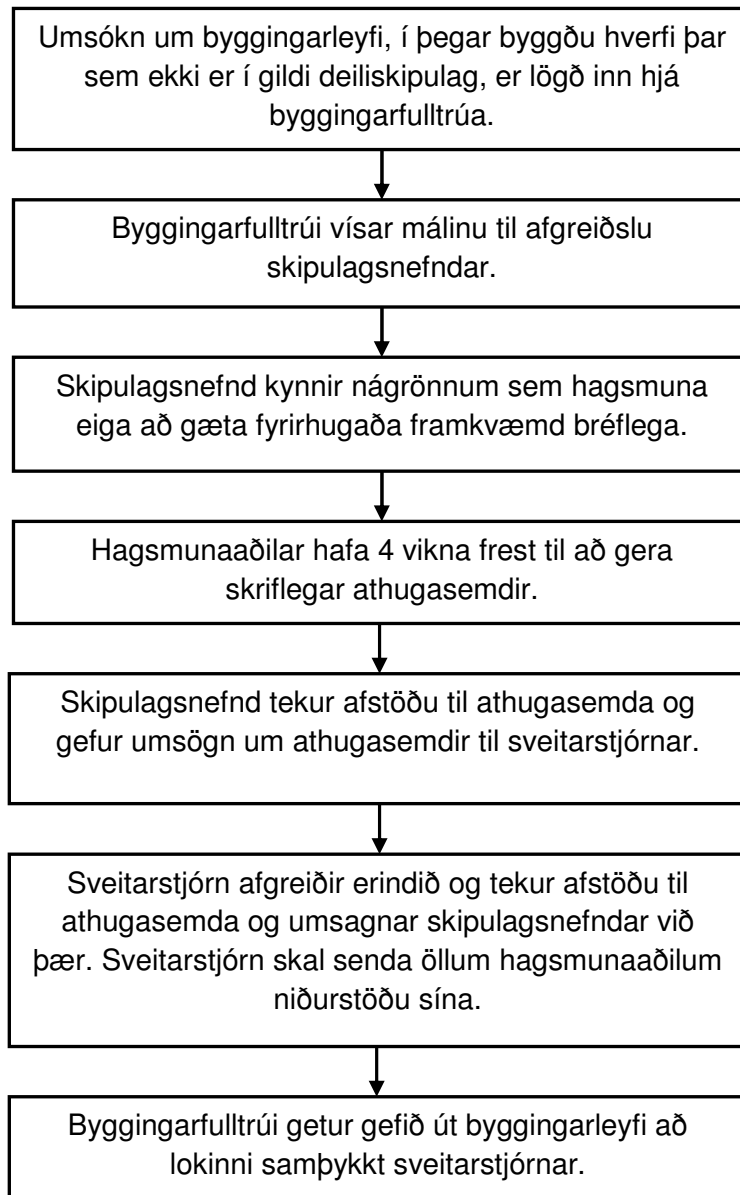
Að lokinni samþykkt sveitarstjórnar getur byggingarfulltrúi gefið út byggingarleyfi að uppfylltum skilyrðum byggingarreglugerðar um gögn og skipulagsfulltrúi getur gefið út framkvæmdaleyfi að uppfylltum skilyrðum um gögn skv. reglugerð um framkvæmdaleyfi.

Minnt er á að óheimilt er að gefa út leyfi fyrir framkvæmd sem háð er lögum um mat á umhverfisáhrifum og starfssemi sem henni fylgir fyrir en álit Skipulagsstofnunar liggur fyrir, eða ákvörðun um að framkvæmdin sé ekki matsskyld.

### KÆRUHEIMILD

Heimilt er að vísa niðurstöðu sveitarstjórnar til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála. 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.

FERLI grenndarkynningar vegna byggingarleyfis í þegar byggðu hverfi þar sem ekki er í gildi deiliskipulag



**SKIPULAGSSTOFNUN**

Laugavegi 166 • 150 Reykjavík

Sími 595 4100 • Bréfasími 595 4165

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