

Hvað er deiliskipulag ?

[Er að finna í gr. 3.1.4 í skipulagsreglugerð](#)

3.1.4 Deiliskipulag.

Deiliskipulag nær til einstakra svæða eða reita innan aðalskipulags og skal jafnan miðast við að ná til svæða sem mynda heildstæða einingu. Í þéttbýli skal deiliskipulag að jafnaði ekki taka yfir minna svæði en götureit. Sveitarstjórnir bera ábyrgð á og annast gerð deiliskipulags. Tillaga að deiliskipulagi getur einnig verið unnin á vegum landeigenda eða framkvæmdaraðila og á kostnað þeirra.

Í deiliskipulagi er stefna og ákvæði aðalskipulags, s.s. um þéttleika byggðar og byggðamynstur, nánar útfærð fyrir viðkomandi skipulagssvæði. Nýtingarhlutfall skal ákveða fyrir landnotkunarreiti, götureiti eða einstakra lóðir. Heimilt er að skilgreina landnotkun þrengra í deiliskipulagi en gert er í aðalskipulagi. Heimilt er að kveða á um mismunandi notkun einstakra hæða eða hluta í byggingum. Stærðir lóða skal ákveða í deiliskipulagi hverju sinni í samræmi við landfræðilegar aðstæður, húsagerð, staðsetningu húsa á lóðum og aðgengi að samgöngum og opnum svæðum, sbr. einnig ákvæði byggingarreglugerðar gr. 75.

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

Við ákvörðun um fjarlægð milli einstakra byggingarreita og fjarlægð þeirra frá lóðarmörkum ber að taka tillit til ákvæða gr. 75 í byggingarreglugerð.

Um fjarlægð bygginga frá sjó, ám og vötnum gilda ákvæði í gr. 4.15.2.

Um fjarlægð bygginga utan þéttbýlis frá vegum gilda ákvæði í gr. 4.16.2. Unnt er að víkja frá þessum ákvæðum í deiliskipulagi vegna verslunar- og þjónustubygginga við vegi.

Ákvæði um fjölda bílastæða, og stæða fyrir reiðhjól þar sem það á við, skulu sett hverju sinni í deiliskipulagi á grundvelli stefnu aðalskipulags. Eftirfarandi lágmarksákvæði gilda varðandi fjölda bílastæða og bílastæða fyrir fatlaða. Unnt er að víkja frá þessum lágmarksákvæðum í deiliskipulagi ef sýnt er fram á að bílastæðapörf sé minni eða unnt sé að uppfylla hana með öðrum hætti.

Gólfplötur í lokuðum bílastæðahúsum telst hluti heildargólfplatar við útreikning á nýtingarhlutfalli. Bílastæði í opnum bílskylum eða á pöllum telst ekki hluti heildargólfplatar við útreikning á nýtingarhlutfalli. Ef gert er ráð fyrir bílastæðum neðanjarðar í deiliskipulagi er með hliðsjón af því heimilt að auka nýtingarhlutfall umfram það sem kveðið er á um í aðalskipulagi.

Um gerð deiliskipulags gilda ákvæði í gr. 3.1.1 og 4. kafla reglugerðar þessarar eftir því sem við getur átt.

