

Apríl 2026

Stafrænt deiliskipulag Leiðbeiningar



Efnisyfirlit

1	Inngangur	3
2	Stafrænt deiliskipulag	3
3	Helstu hugtök	4
4	Gagnatilhögun	5
4.1	Sameiginlegar fitjueigindir.....	5
4.2	Fitjutegundin Skipulag.....	6
4.3	Fitjutegundin Lóðir	8
4.4	Fitjutegundin Byggingarreitir	9
4.5	Fitjutegundin Kvaðir	11
4.6	Fitjutegundin Samgöngur	12
5	Breyting á deiliskipulagi	13
6	Textasnið fyrir skilmála.....	13
6.1	HTML tög	14
6.2	Dæmi um notkun á HTML tögum.....	14
7	Athugun HMS og skil á stafrænum gögnum.....	15

1 Inngangur

Ákvæði skipulagslaga og skipulagsreglugerðar um stafrænt deiliskipulag fela í sér að vinna skal deiliskipulag í landupplýsingakerfi með samræmdum hætti.

Í gagnalýsingu um stafrænt deiliskipulag er fjallað um tilhögun og innihald stafrænna deiliskipulagsgagna¹. Þessum leiðbeiningum er ætlað að auðvelda þeim sem sinna gerð deiliskipulags að útbúa stafræn skipulagsgögn í samræmi við gagnalýsingu. Þeim er ekki ætlað að vera kennslubók í vinnslu landupplýsinga og því er ekki farið ítarlega í það hvernig gögn eru unnin í ólíkum hugbúnaði landupplýsingakerfa.

Leiðbeiningarnar fjalla um gerð stafræns deiliskipulags, en segja ekki til um framsetningu á skipulagsuppdráttum þegar þeir eru útprentaðir eða á pdf- eða sambærilegu formi. Um framsetningu á útprentuðum skipulagsuppdráttum gilda ákvæði í 5. kafla skipulagsreglugerðar nr. 90/2013.

Um er að ræða fyrstu útgáfu leiðbeininganna og gert er ráð fyrir að þær verði uppfærðar og gefnar út að nýju eftir því sem þörf krefur. Allar ábendingar eru vel þegnar og má koma þeim á framfæri á skipulag@hms.is.

2 Stafrænt deiliskipulag

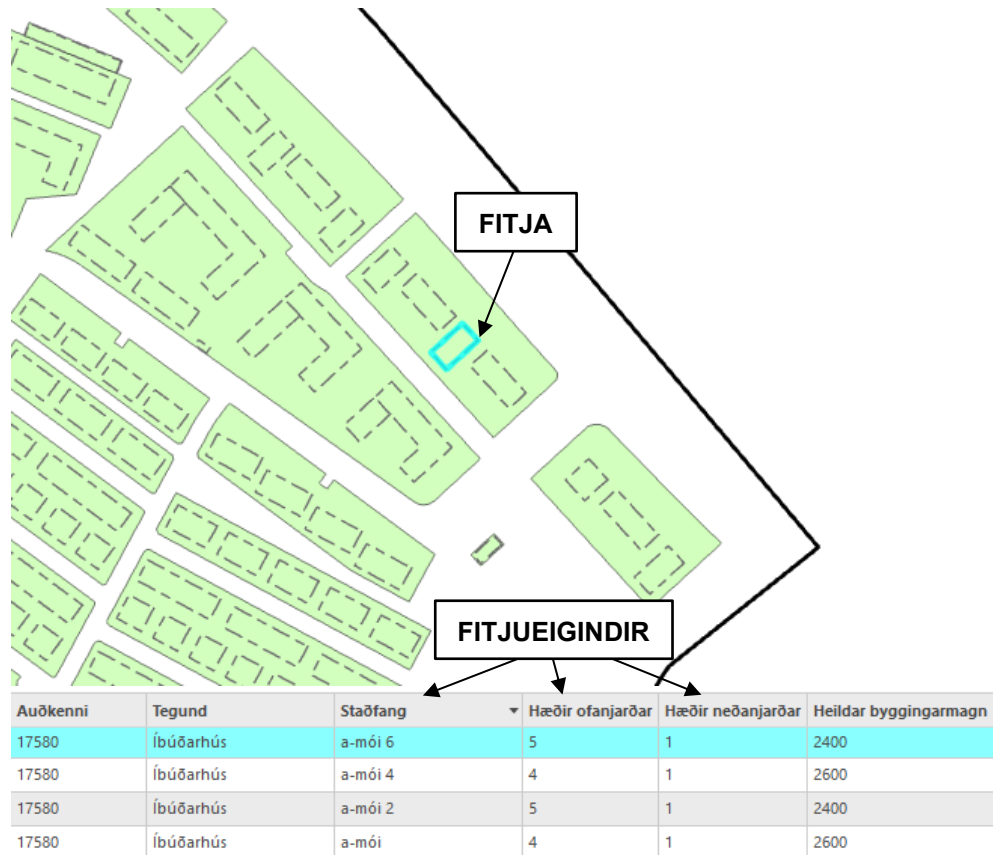
Gerð stafræns deiliskipulags felur í sér að skipulagsgögn eru unnin í landupplýsingakerfi með samræmdum hætti, auk þess að deiliskipulagið er sett fram í skipulagsgreinargerð og á skipulagsuppdráttum eins og verið hefur.

Skipulagsuppdrættir eru oftast unnir í hefðbundnum teiknikerfum (e. CAD). Munurinn á hefðbundnu teiknikerfi og landupplýsingakerfi er í stórum dráttum sá að landupplýsingakerfi er, eins og nafnið ber með sér, upplýsingakerfi þar sem upplýsingar sem tengjast landfræðilegu fyrirbæri eru vistaðar í sama kerfi og afmörkun á viðkomandi fyrirbæri. Við gerð deiliskipulags í landupplýsingakerfi er því unnið með upplýsingar eins og t.d. skilmála, tegund byggingar og heimilað byggingarmagn á tilteknum reit, tengt landfræðilegri afmörkun reitsins á skipulagsuppdrætti og gögnin vistuð sem ein heild í einu kerfi.

Í stafrænu deiliskipulagi eru viðfangsefni á skipulagsuppdrætti táknuð með fláka. Slík auðkenning á uppdrætti er kölluð fitja. Byggingarreitur er dæmi um fitju sem táknuð er með fláka á deiliskipulagsuppdrætti (sjá mynd 1). Byggingarreitir sem táknaðir eru með fláka í deiliskipulagi mynda saman fitjutegundina *Byggingarreitur*. Um hverja fitju eru skráðar ákveðnar upplýsingar í töflu um viðkomandi fitjutegund. Í töflunni fær hver fitja sína röð og eru upplýsingar um hana skráðar í dálka töflunnar. Þessar upplýsingar kallast fitjueigindir og taflan kallast eigindatafla. Dæmi um fitjueigindir sem haldið er utan um í eigindatöflu

¹ Áður var talað um fitjuskrá, en með niðurfellingu staðalsins ÍST 120 í júní 2021 er nú, í stað fitjuskrár, sett fram gagnalýsing sem segir til um hvernig landupplýsingagögn um tiltekið efni eru flokkuð og skráð.

fyrir tiltekinn byggingarreit eru tegund byggingar, skipulagsskilmálar og byggingarmagn.



Mynd 1. Íbúðarhús með staðfangið a-mói 6 er auðkennt sem fitja af fitjutegundinni byggingarreitur og fitjueigindir hennar skráðar í eigindatöflu.

Miðlun deiliskipulags í landupplýsingakerfi gefur færi á að skoða afmörkun reita í ýmsum mælikvörðum. Túlkun landfræðilegra afmarkana skal þó ávallt taka mið af þeim mælikvarða sem staðfestur skipulagsuppdráttur er settur fram í. Stafrænt deiliskipulag er viðbót við hefðbundin deiliskipulagsgögn. Áfram er gerð krafa um önnur skipulagsgögn, s.b. staðfesta útprentaða skipulagsuppdrætti í réttum mælikvarða, greinargerð og fleira sbr. 5.5. gr skipulagsreglugerðar. Staðfest, undirritað deiliskipulag er ávallt hin endanlega heimild um skipulagsskilmála og heimildir deiliskipulags.

3 Helstu hugtök

Gagnalýsing
(data product
specification)

Opinbert skjal þar sem sett er fram lýsing á því hvernig landupplýsingagögn um tiltekið efni eru flokkuð og skráð. Lýsingin nær yfir gagnasett eða röð gagnasetta sem saman mynda ákveðna afurð (t.d. stafrænt deiliskipulag).

Landupplýsingar
(geographic information)

Gögn og upplýsingar sem tengjast stað á, í eða yfir jörðu, hvort heldur með hnitum eða auðkenni, t.d. staðfang eða póstnúmer.

Landupplýsingakerfi
(geographical information
system)

Ýmsir miðlar og kerfi sem meðhöndla, greina og birta landupplýsingar. Þar á meðal hugbúnaður sem getur varðveitt, greint og birt landupplýsingar. Til dæmis ArcGIS eða QGIS.

Fitja
(feature)

Líkan af náttúrulegu eða manngerðu fyrirbæri sem á sér staðsetningu eða umfang á, í eða yfir jörðu. Fitja getur verið auðkennd sem punktur, lína eða fláki. Í deiliskipulagi getur það m.a. átt við byggingarreit eða reiðstíg.

Fitjueigind
(feature attribute)

Fitjueigind er eiginleiki eða einkenni fitju. Í deiliskipulagi getur fitjueigind m.a. verið tegund byggingar, byggingarmagn og aðrir skipulagsskilmálar.

Fitjutegund
(feature type)

Flokkur fitja, sem búa yfir sömu eiginleikum. Í deiliskipulagi eru byggingarreitir ein fitjutegund þar sem þeir eiga það sameiginlegt að vera flákar sem skilgreina heimildir um byggingarmagn á tilteknu svæði.

Gagnagrunnur
(database)

Skipulagt kerfi til að geyma tölvuskráð gögn um tiltekið efni, skipta þeim niður eftir innbyrðis venslum, vinna úr þeim og heimta þau.

Fláki
(polygon)

Afmarkað svæði sem myndað er úr þremur eða fleiri línunum sem tengjast og mynda þannig eina heild. Dæmi um fláka í deiliskipulagi getur verið lóð sem þekur ákveðið landsvæði.

4 Gagnatilhögun

Landupplýsingar stafræns deiliskipulags samanstanda af fimm fitjutegundum.

Í gagnalýsingu stafræns deiliskipulags eru settar fram þær kröfur sem gerðar eru til uppbyggingar og framsetningar gagna í samræmi við staðal um gagnalýsingar. Í eftirfarandi köflum er fjallað nánar um tilhögun gagna og vinnslu stafræns deiliskipulags, til viðbótar þeim upplýsingum sem fram koma í gagnalýsingunni.

4.1 SAMEIGINLEGAR FITJUEIGINDIR

Allar eigindatöflur stafræns deiliskipulags hafa sameiginlegar fjórar fitjueigindir sem skráðar eru af HMS. Það merkir að viðkomandi eigindir bætast við þær eigindir sem lýst er í köflum 4.2 til 4.5. Þetta eru eigindir sem notaðar eru til venslunar í gagnagrunni og segja til um gildistíma viðkomandi skipulagsgagna, sjá töflu 1.

Tafla 1. Sameiginlegar fitjueigindir.

	Skýring
Auðkenni (auðkenni)	Hér skráir HMS auðkenni sem hún úthlutar viðkomandi deiliskipulagsverkefni og er notað til venslunar í gagnagrunni. Allar eigindatöflur í sama stafræna deiliskipulaginu fá eitt og sama auðkennisnúmer sem tengir gögnin saman. Sérstöku númeri er úthlutað fyrir hvert deiliskipulag eða breytingu á deiliskipulagi þannig að ekkert annað deiliskipulag eða deiliskipulagsbreyting getur haft sama númerið.
Gildir frá (gildirFra)	Hér skráir HMS dagsetninguna sem viðkomandi skipulag tekur gildi með birtingu auglýsingar í B-deild Stjórnartíðinda.
Gildir til (gildirTil)	Hér skráir HMS dagsetninguna þegar viðkomandi skipulag fellur úr gildi með birtingu auglýsingar í B-deild Stjórnartíðinda. Dæmi: Þegar nýtt deiliskipulag hefur tekið gildi fellur eldra deiliskipulag sama svæðis úr gildi.
Skipulagsnúmer (skipnr)	Hér skráir HMS einkvæmt númer viðkomandi skipulagsáætlunar sem notað er til venslunar í gagnagrunni.

4.2 FITJUTEGUNDIN SKIPULAG

Fitjutegundin *Skipulag* nær yfir heildarafmörkun þess svæðis sem viðkomandi deiliskipulag tekur til. Þegar unnið er nýtt deiliskipulag er eina fitjan í þessari skrá fláki sem nær yfir afmörkun deiliskipulagsins í heild. Afmörkun má ekki að skarast við afmarkanir aðliggjandi deiliskipulaga. Komi sú staða þarf að gera breytingu á viðkomandi skipulagsmörkum, sérstaklega ef skörun er veruleg. Sjá nánar í kafla 5 um breytingar á deiliskipulagi. Þegar skipulagssvæðið samanstendur af fleiri en einni landfræðilegri heild, t.d. þegar skipulagssvæðið eru tvö svæði sem liggja ekki saman, er teiknuð ein fitja fyrir öll svæðin (e. multipolygon). Það merkir að allir flákar eru meðhöndlaðir sem ein heild og fá eina línu sem sama fitjan í eigindatöflu.

Tafla 2. Fitjueigindir fyrir fitjutegundina Skipulag.

	Skýring
Heiti (heiti)	Opinbert heiti deiliskipulagsins, þ.e. heiti eins og það kemur fyrir á skipulagsupprætti. Dæmi: <ul style="list-style-type: none"> • Heiti deiliskipulags: <i>Hnoðraholt – norður</i> • Heiti breytingar á deiliskipulagi: <i>Þorraholt, sameining lóða.</i>
Skipulagsstig (skipStig)	Hér er sett fram heiti skipulagsstigs samkvæmt skipulagslögum. Þar sem um deiliskipulag er að ræða er eitt gildi sem fer í þennan reit: <i>Deiliskipulag</i>
Málsmeðferð (malsMed)	Í þessum reit er tilgreind sú málsmeðferð sem skipulagið fær samkvæmt skipulagslögum, hvort um heildarskipulag er að ræða eða breytingu á skipulagi. Hér má aðeins skrá eitt af eftirfarandi gildum, eftir því sem við á: <ul style="list-style-type: none"> DSK Deiliskipulag (nýtt skipulag, heildarskipulag) BR Breyting á deiliskipulagi (sem fær sömu málsmeðferð og nýtt deiliskipulag) OBR Óveruleg breyting á deiliskipulagi

Skýring

**Málsnúmer
(malsnr)**

Hér er skráð málsnúmer viðkomandi deiliskipulags, eða deiliskipulagsbreytingar, eins og það kemur fyrir í skjalakerfi HMS.
Fyllt út af HMS.

**Heiti stjórnvalds
(heitiStj)**

Hér er skráð heiti þess sveitarfélags sem deiliskipulagið tilheyrir.
Dæmi:

Garðabær

**Númer stjórnvalds
(nrStj)**

Hér er skráð opinbert númer þess sveitarfélags sem deiliskipulagið tilheyrir.
Dæmi:

Í tilfalli Garðabæjar er gildið *1300* skráð þar sem það er opinbert númer þess sveitarfélags.

**Fyrirmæli
(fyrirm)**

Hér eru skráð þau lög og reglugerð sem skipulagið er unnið eftir. Komma er notuð til að greina á milli.

Dæmi:

Skipulagslög nr. 123/2010, skipulagsreglugerð nr. 90/2013.

**Skipulagsskjöl
(skipulagsskjöl)**

Hér er sett inn vefslóð sem vísar á staðfest skipulagsgögn á skipulagsvefsjá, þar á meðal skipulagsuppdrátt og greinargerð á pdf formi.

Fyllt út af HMS við gildistöku skipulags.

4.3 FITJUTEGUNDIN LÓÐIR

Fitjur af fitjutegundinni *Lóðir* eru flákar sem afmarka svæði ætlað fyrir byggingar og önnur mannvirki í samræmi við 5. kafla skipulagsreglugerðar nr. 90/2013 og lýsa heimildum og skipulagsákvæðum á viðkomandi reitum, svo sem ákvæðum um heimilað nýtingarhlutfall og lóðarstærð. Við afmörkun á lóðarflákum skal gæta þess að flákar skarist ekki.

Tafla 3. Fitjueigindir fyrir fitjutegundina Lóðir.

	Skýring
Stærð lóðar (staerd)	Hér er skráð heildarstærð lóðar. Sett fram í fermetrum (m ²) án aukastafa. Dæmi: Ef lóð er 6480 fermetrar er talan 6480 skráð.
Nýtingarhlutfall (nytHlutf)	Hér er skráð hlutfallið milli heildarflatarmáls bygginga á lóð og flatarmáls lóðar. Sett fram sem tugabrot með tveimur aukastöfum. Skilmálar um nýtingarhlutfall í deiliskipulagi þurfa að vera í samræmi við ákvæði aðalskipulags um þéttleika byggðar. Nýtingarhlutfall lýsir hámarksbyggingarmagni á viðkomandi svæði. Skilgreining skipulagsreglugerðar (breyting nr. 903/2016): Nýtingarhlutfall: Hlutfall milli brúttóflatarmáls bygginga á lóð eða reit og flatarmáls lóðar eða reits. Um skilgreiningu brúttóflatarmáls fer samkvæmt íslenskum staðli ÍST50:1998 varðandi byggingarhluta í lokunarflokkum A og B. Undanskilið er brúttóflatarmál rýma með salarhæð lægri en 1,8 m, sbr. ÍST 21:1971. Dæmi: Ef nýtingarhlutfall lóðar er 0,28 er talan 0,28 skráð.
Hámarksfjöldi íbúða (ibudirFj)	Hér er skráður heildarfjöldi íbúða sem gert er ráð fyrir á reitnum sem fitjan afmarkar. Sundurliðun á fjölda íbúða eftir byggingarreitum er einnig skráð á fitjutegundina <i>Byggingarreitir</i> , þar sem slíkar tölur eru fyrir hendi. Dæmi: Ef gert er ráð fyrir 5 íbúðum á byggingarreit A innan lóðar, og 6 íbúðum á byggingarreit B innan sömu lóðar, er talan 11 skráð.
Landnúmer (landnr)	Hér er skráð landnúmer viðkomandi lóðar, sé það fyrir hendi. Sett fram sem sex stafa tala með bókstafnum L framan við. Dæmi: Ef landnúmer lóðar er 175515 er gildið L175515 skráð.
Heiti lóðar (heiti)	Hér er skráð heiti viðkomandi lóðar, sé það fyrir hendi. Þetta á aðallega við um lóðir og spildur í dreifbýli. Dæmi: <i>Litlu-Reykir, lóð 2.</i>

Skýring

Skilmálar (skilmalar)

Hér eru skráðir sértækir skipulagsskilmálar sem gilda um lóðina umfram það sem kemur fram í stefnu og almennum skipulagsskilmálum viðkomandi deiliskipulags. Mikilvægt er að hafa texta sem hér er skráður hnitmiðaðan og í sem fæstum orðum. Ákjósanlegt er að halda orðafjölda undir 50 ef því verður komið við. Í greinargerð deiliskipulags er hægt að setja fram lengri og ítarlegri texta/sérskilmála.

Dæmi um skipulagsskilmála fyrir lóðirnar Þorraholt 7 og 13:

Fjölbýlishús á 4 og 5 hæðum auk kjallara. Byggingar skulu ekki vera breiðari en 15 metrar. A.m.k. ein tilfærsla skal vera á hverri byggingu og skal skörun vera 2-5 metrar. Fjarlægð milli bygginga á lóð skal vera a.m.k. 12 metrar.

Mælikvarði (nakvaemni)

Hér er skráður mælikvarði þess skipulagsuppdráttar sem fitjan er sett fram á. Nákvæmni túlkunar landfræðilegra afmarkana í deiliskipulagi þarf að taka mið af mælikvarða skipulagsuppdráttar og viðfangsefnis viðkomandi deiliskipulags. Almennt er nákvæmni túlkunar deiliskipulagsuppdráttar miðuð við það sem greina má við lestur útprentaðs skipulagsuppdráttar í þeim mælikvarða sem hann er gefinn út í. Útprentaður deiliskipulagsuppdráttur skal að jafnaði vera í mælikvarða 1:500 - 1:2.000. Fyrir mjög stór skipulagssvæði er heimilt að hafa heildaruppdrátt í mælikvarða 1:5.000 – 1:10.000, að því tilskyldu að helstu framkvæmdasvæði séu sýnd í mælikvarða 1:500 - 1:2.000 og að allir skilmálar skili sér með skýrum hætti.

Dæmi:

Ef deiliskipulagsuppdráttur er settur fram í mælikvarðanum 1:1.000 er gildið 1:1.000 skráð.

4.4 FITJUTEGUNDIN BYGGINGARREITIR

Fitjur af fitjutegundinni *Byggingarreitir* eru flákar sem afmarka reiti fyrir byggingar og önnur mannvirki innan viðkomandi deiliskipulags. Einn fláki er skilgreindur fyrir hvern byggingarreit. Afmarka skal byggingarreiti og gera grein fyrir skilmálum sem gilda um stærð bygginga og hæðarfjölda ofan og neðan jarðar þar sem við á. Gera skal grein fyrir fjölda íbúða og gistirúma þar sem við á. Gera skal grein fyrir núverandi byggingarmagni og heimiluðu niðurrifi þar sem við á. Gera skal grein fyrir stærð og umfangi annarra mannvirkja svo sem virkjana-, fjarskipta- og veitumannvirkja, samgöngumannvirkja o.fl.

Tafla 4. Fitjueigindir fyrir fitjutegundina Byggingarreitir.

Skýring

Tegund byggingar eða mannvirkis (byggTeg)

Hér er skilgreind tegund byggingar sem heimiluð er á viðkomandi byggingarreit.

Hér er valið úr tilbúnum gildum sem listuð eru upp í töflu 4, í kafla 4.4 í gagnalýsingu stafræns deiliskipulags. Gildin standa fyrir tegund byggingar eða mannvirkis. Ef ekkert af tilbúnum gildum passar við byggingarreit má setja gildið *Annað* í þennan dálk og láta nánari útskýringu fylgja í dálkinum *Lysing* í eigindatöflu. Aðeins er unnt að velja eina skilgreinda tegund fyrir hvern fláka.

Bílageymsla í kjallara (bilageymsla)

Hér eru skráðar upplýsingar um hvort byggingarreitur innihaldi bílageymslu neðanjarðar. Tilbúin gildi eru Já eða Nei.

Dæmi:

Ef byggingarreitur íbúðarhúss inniheldur bílageymslu neðanjarðar er gildið *Já* skráð.

Skýring

Fyrirhugað staðfang (staðfang)

Hér er skráð fyrirhugað staðfang, þ.e. húsnúmer og götuheiti, eins og það kemur fyrir á skipulagsupprætti.

Dæmi: *Hraungata 33*

Fjöldi hæða ofanjarðar (haedirOfan)

Hér er skráður sá hámarks fjöldi hæða sem heimilt er að hafa ofanjarðar á byggingarreitnum samkvæmt skilmálum deiliskipulags.

Dæmi:

Ef heimilt er að hafa 7 hæðir ofanjarðar er talan 7 skráð.

Ef heimilt er að hafa 3-5 hæðir ofanjarðar er talan 5 skráð.

Fjöldi hæða neðanjarðar (haedirNedan)

Hér er skráður sá hámarks fjöldi hæða sem heimilt er að hafa neðanjarðar á byggingarreitnum samkvæmt skilmálum deiliskipulags.

Dæmi:

Ef heimilt er að hafa 2 hæðir neðanjarðar er talan 2 skráð.

Hámarks byggingarmagn (byggmagn)

Hér er skráð það hámarks byggingarmagn (brúttóflatarmál), í fermetrum og án aukastafa, sem heimilt er á byggingarreitnum samkvæmt skilmálum. Ekki er gerður greinarmunur á því um hverskonar húsnæði er að ræða.

Dæmi:

Ef gert er ráð fyrir allt að 20.500 m² á reitnum er talan 20500 skráð.

Hámarks byggingarmagn ofanjarðar (byggmagnOfan)

Hér er skráð það hámarks byggingarmagn (brúttóflatarmál), í fermetrum og án aukastafa, sem heimilt er ofanjarðar á byggingarreitnum samkvæmt skilmálum. Ekki er gerður greinarmunur á því um hverskonar húsnæði er að ræða.

Dæmi:

Ef gert er ráð fyrir allt að 14.500 m² á reitnum er talan 14500 skráð.

Hámarks byggingarmagn neðanjarðar (byggmagnNedan)

Hér er skráð það hámarks byggingarmagn (brúttóflatarmál), í fermetrum og án aukastafa, sem heimilt er neðanjarðar á byggingarreitnum samkvæmt skilmálum. Ekki er gerður greinarmunur á því um hverskonar húsnæði er að ræða.

Dæmi:

Ef gert er ráð fyrir allt að 6.000 m² á reitnum er talan 6000 skráð.

Núverandi byggingarmagn (byggmagnNuv)

Hér er skráð það heildar byggingarmagn (brúttóflatarmál), í fermetrum og án aukastafa, sem til staðar er á byggingarreitnum. Ekki er gerður greinarmunur á því um hverskonar húsnæði er að ræða.

Dæmi:

Ef til staðar eru alls 12.000 m² á reitnum er talan 12000 skráð.

Niðurrif innan byggingarreits (nidurrif)

Hér er skráð heildarmagn niðurrifs, í fermetrum og án aukastafa, sem heimilað er á byggingarreitnum samkvæmt skilmálum. Ekki er gerður greinarmunur á því um hverskonar húsnæði er að ræða.

Dæmi:

Ef heimild er fyrir niðurrifi á alls 5.500 m² á reitnum er talan 5500 skráð.

Hámarksfjöldi íbúða (ibudirFj)

Hér er skráður heildarfjöldi íbúða sem gert er ráð fyrir á byggingarreitnum sem fitjan afmarkar.

Dæmi:

Ef gert er ráð fyrir 8 íbúðum á reitnum er talan 8 skráð.

Ef gert er ráð fyrir 15-20 íbúðum á reitnum er talan 20 skráð.

Fjöldi gistirúma (gistiFj)

Hér er skráður heildarfjöldi gistirúma sem heimilaður er á reitnum sem fitjan afmarkar. Þetta á við þar sem fyrirhuguð er útleiga eins og t.d. hótél, ferðaþjónusta eða annað.

Dæmi:

Ef gert er ráð fyrir 30 gistirúmum á reitnum er talan 30 skráð.

Skýring

**Skilmálar
(skilmalar)**

Hér eru skráð sértækir skipulagsskilmálar sem gilda um reitinn, umfram það sem kemur fram í stefnu og almennum skipulagsskilmálum viðkomandi deiliskipulags. Mikilvægt er að hafa texta sem hér er skráður hnitmiðaðan fyrir aðalatriðin og í sem fæstum orðum. Ákjósanlegt er að halda orðafjölda undir 50 ef því verður komið við. Í greinargerð deiliskipulags er hægt að setja fram ítarlegri texta.

Dæmi um skipulagsskilmála fyrir lóðirnar Þorraholt 7 og 13:

Fjölbýlishús á 4 og 5 hæðum auk kjallara. Byggingar skulu ekki vera breiðari en 15 metrar. A.m.k. ein tilfærsla skal vera á hverri byggingu og skal skörun vera 2-5 metrar. Fjarlægð milli bygginga á lóð skal vera a.m.k. 12 metrar.

**Lýsing
(lysing)**

Hér má setja nánari lýsingu á viðkomandi fitju. Lýsing felur ekki í sér skipulagsskilmála en er ætlað að gefa nánari upplýsingar um stöðu á viðkomandi reit eða aðrar upplýsingar um reitinn sem ástæða þykir að setja fram. Ekki er nauðsynlegt að fylla út í reitinn nema þegar tegund byggingar eða mannvirkis passar ekki við gildin í töflu 4, í kafla 4.4 í gagnalýsingu stafræns deiliskipulags.

**Mælikvarði
(nakvaemni)**

Hér er skráður mælikvarði þess skipulagsuppdráttar sem fitjan er sett fram á. Nákvæmni túlkunar landfræðilegra afmarkana í deiliskipulagi þarf að taka mið af mælikvarða skipulagsuppdráttar og viðfangsefnis viðkomandi deiliskipulags. Almennt er nákvæmni túlkunar deiliskipulagsuppdráttar miðuð við það sem greina má við lestur útprentaðs skipulagsuppdráttar í þeim mælikvarða sem hann er gefinn út í. Útprentaður deiliskipulagsuppdráttur skal að jafnaði vera í mælikvarða 1:500 - 1:2.000. Fyrir mjög stór skipulagssvæði er heimilt að hafa heildaruppdrátt í mælikvarða 1:5.000 – 1:10.000, að því tilskyldu að helstu framkvæmdasvæði séu sýnd í mælikvarða 1:500 - 1:2.000 og að allir skilmálar skili sér með skýrum hætti.

Dæmi:

Ef deiliskipulagsuppdráttur er settur fram í mælikvarðanum 1:1.000 er gildið 1:1.000 skráð.

4.5 FITJUTEGUNDIN KVAÐIR

Fitjur af fitjutegundinni *Kvaðir* eru flákar sem afmarka kvaðir eða takmarkanir innan viðkomandi deiliskipulags. Gera skal grein fyrir takmörkunum sem gilda innan deiliskipulags vegna lagna, aðkomu ökutækja að lóðum eða aðgengis gangandi/hjólandi. Getur einnig átt við helgunarsvæði, verndarsvæði og svæði þar sem ekki eru heimilaðar framkvæmdir, eða svæði þar sem tryggja þarf aðkomu að innviðum, svo sem vatnslögnum og raflinum. Kvaðir af tegundinni Gróður og landmótun varða til dæmis skóga, manir, girðingar eða frágang jarðvegs.

Tafla 5. Fitjueigindir fyrir fitjutegundina Kvaðir.

Skýring

**Tegund kvaðar
(kvaðirTeg)**

Hér er skilgreind tegund kvaða eða takmarkana sem fitjan afmarkar.

Hér er valið úr tilbúnum gildum sem listuð eru upp í töflu 5, í kafla 4.5 í gagnalýsingu stafræns deiliskipulags. Gildin standa fyrir tegund kvaða eða takmarkana sem lagðar eru á einstakar lóðir eða landsvæði og hafa landfræðilega afmörkun. Ef ekkert af tilbúnum gildum passar má setja gildið *Annað* í þennan dálk og láta nánari útskýringu fylgja í dálkinum *Lýsing* í eigindatöflu.

Aðeins er unnt að velja eina skilgreinda tegund fyrir hvern fláka.

Skýring

**Skilmálar
(skilmálar)**

Hér eru skráð sértækir skipulagsskilmálar sem gilda um fitjuna, umfram það sem kemur fram í stefnu og almennum skipulagsskilmálum viðkomandi deiliskipulags. Mikilvægt er að hafa texta sem hér er skráður hnitmiðaðan fyrir aðalatriðin og í sem fæstum orðum. Ákjósanlegt er að halda orðafjölda undir 50 ef því verður komið við. Í greinargerð deiliskipulags er hægt að setja fram ítarlegri texta.

Dæmi um skipulagsskilmála:

Kvöð er á fimm lóðum fjölbýlishúsa að í gegnum lóðirnar liggja göngustígur.

**Lýsing
(lysing)**

Hér má setja nánari lýsingu á viðkomandi fitju þegar við á. Lýsing felur ekki í sér skipulagsskilmála en er ætlað að gefa nánari upplýsingar um stöðu á viðkomandi reit eða aðrar upplýsingar um reitinn sem ástæða þykir að setja fram. Ekki er nauðsynlegt að fylla út í reitinn.

**Mælikvarði
(nakvaemni)**

Hér er skráður mælikvarði þess skipulagsuppdráttar sem fitjan er sett fram á. Nákvæmni túlkunar landfræðilegra afmarkana í deiliskipulagi þarf að taka mið af mælikvarða skipulagsuppdráttar og viðfangsefnis viðkomandi deiliskipulags. Almennt er nákvæmni túlkunar deiliskipulagsuppdráttar miðuð við það sem greina má við lestur útprentaðs skipulagsuppdráttar í þeim mælikvarða sem hann er gefinn út í. Útprentaður deiliskipulagsuppdráttur skal að jafnaði vera í mælikvarða 1:500 - 1:2.000. Fyrir mjög stór skipulagssvæði er heimilt að hafa heildaruppdrátt í mælikvarða 1:5.000 – 1:10.000, að því tilskyldu að helstu framkvæmdasvæði séu sýnd í mælikvarða 1:500 - 1:2.000 og að allir skilmálar skili sér með skýrum hætti.

Dæmi:

Ef deiliskipulagsuppdráttur er settur fram í mælikvarðanum 1:1.000 er gildið 1:1.000 skráð.

4.6 FITJUTEGUNDIN SAMGÖNGUR

Fitjur af fitjutegundinni *Samgöngur* eru flákar sem afmarka samgöngu- og umferðarmannvirki innan viðkomandi deiliskipulags. Athugið að aðeins skal gera grein fyrir því samgöngukerfi sem fyrirhugað er skv. skipulagi en ekki því sem er þegar til staðar.

Tafla 6. Fitjueigindir fyrir fitjutegundina Samgöngur.

Skýring

**Tegund
(samgöngurTeg)**

Hér er skilgreind tegund samgangna sem fitjan afmarkar.

Hér er valið úr tilbúnum gildum sem listuð eru upp í töflu 6, í kafla 4.6 í gagnalýsingu stafræns deiliskipulags. Ef ekkert af tilbúnum gildum passar má setja gildið *Annað* í þennan dálk og láta nánari útskýringu fylgja í dálkinum *Lýsing* í eigindatöflu. Aðeins er unnt að velja eina skilgreinda tegund fyrir hvern fláka.

**Skilmálar
(skilmálar)**

Hér eru skráð sértækir skipulagsskilmálar sem gilda um fitjuna, umfram það sem kemur fram í stefnu og almennum skipulagsákvæðum viðkomandi deiliskipulags. Mikilvægt er að hafa texta sem hér er skráður hnitmiðaðan og í sem fæstum orðum. Ákjósanlegt er að halda orðafjölda undir 50 ef því verður komið við. Í greinargerð deiliskipulags er hægt að setja fram ítarlegri texta.

Skýring

**Lýsing
(lysing)**

Hér má setja nánari lýsingu á viðkomandi fitju þegar við á. Lýsing felur ekki í sér skipulagsskilmála en er ætlað að gefa nánari upplýsingar um stöðu á viðkomandi reit eða aðrar upplýsingar um reitinn sem talið er mikilvægt að komi fram. Ekki er nauðsynlegt að fylla út í reitinn.

**Mælikvarði
(nakvaemni)**

Hér er skráður mælikvarði þess skipulagsuppráttar sem fitjan er sett fram á. Nákvæmni túlkunar landfræðilegra afmarkana í deiliskipulagi þarf að taka mið af mælikvarða skipulagsuppráttar og viðfangsefnis viðkomandi deiliskipulags. Almenn er nákvæmni túlkunar deiliskipulagsuppráttar miðuð við það sem greina má við lestur útprentaðs skipulagsuppráttar í þeim mælikvarða sem hann er gefinn út í. Útprentaður deiliskipulagsuppráttur skal að jafnaði vera í mælikvarða 1:500 - 1:2.000. Fyrir mjög stór skipulagssvæði er heimilt að hafa heildarupprátt í mælikvarða 1:5.000 – 1:10.000, að því tilskyldu að helstu framkvæmdasvæði séu sýnd í mælikvarða 1:500 - 1:2.000 og að allir skilmálar skili sér með skýrum hætti.

Dæmi:

Ef deiliskipulagsuppráttur er settur fram í mælikvarðanum 1:1.000 er gildið *1:1.000* skráð.

5 Breyting á deiliskipulagi

Þegar gerð er breyting á deiliskipulagi skal skila inn nýjum stafrænum gögnum sem innihalda aðeins þær fitjutegundir, fitjur og fitjueigindir sem tekið hafa breytingum. Við breytingu á deiliskipulagsmörkum inniheldur fitjutegundin *Skipulag* nýja heildarafmörkun deiliskipulagsins og viðeigandi fitjueigindir eru skráðar. Afmörkun deiliskipulags má ekki skarast við aðliggjandi deiliskipulagsmörk. Þegar gerð er breyting á lóðum, byggingarreitum, kvöðum og/eða samgöngum er skilað inn fitjutegundunum *Lóðir*, *Byggingarreitir*, *Kvaðir* og/eða *Samgöngur* eftir því sem við á.

Við breytingu á deiliskipulagi þarf að tryggja að nýjar fitjur myndi samfellu með öðrum gildandi fitjum í deiliskipulagi. T.d. ef breyting á deiliskipulagi nær yfir þrjá lóðafláka eru afmarkaðir þrír nýir lóðaflákar og þeir vistaðir sem þrjár fitjur í nýrri skrá fyrir fitjutegundina *lóðir*. Þá þarf að tryggja að ekki sé skörun á þeim lóðaflákum sem tilheyra breytingunni og þeirra sem eru óbreyttir í fyrirliggjandi skrá.

Þegar aðeins eru gerðar breytingar á skipulagsskilmálum án breytinga á afmörkun á skipulagsupprætti eru viðeigandi breytingar gerðar í eigindatöflu. Þá er viðkomandi fitjutegundum með þeim fitjum sem breytingin nær til, skilað inn með uppfærðri eigindatöflu.

6 Textasnið fyrir skilmála

Í greinargerðum skipulagsáætlana eru skilmálar deiliskipulags iðulega settir fram í ítarlegum texta sem gjarnan er brotinn upp með millifyrirsögnum, feitletrun o.þ.h.

Í stafrænu deiliskipulagi er þessi texti takmarkaður við 3000 stafabil en engu að síður getur verið gott að brjóta hann upp með svipuðum hætti og í greinargerð. Til að gera þetta kleift er notkun á völdum textasniðum eða svokölluðum HTML tögum í ákveðnum eigindadálkum leyfð.

Þetta á við um sértæka skilmála í dálkinum *skilmalar* sem er á öllum fitjutegundum í stafrænu deiliskipulagi. Um þessa dálka og stafræn gögn má lesa nánar í gagnalýsingu fyrir deiliskipulag sem finna má á vefsíðu HMS (<https://island.is/s/hms/landupplýsingar>).

6.1 HTML TÖG

Eftirfarandi tög eru leyfð:

- h1/h2/h3 – fyrirsagnir
- p – greinarskil
- b – feitletrun
- i – skáletrun
- u – undirstrikun
- ol – tölusettur listi
- ul – inndreginn listi
- li – texti í ol eða ul lista

Athugið að önnur HTML tög eru ekki leyfileg.

6.2 DÆMI UM NOTKUN Á HTML TÖGUM

Í eftirfarandi texta eru öll leyfileg tög notuð:

Meginmarkmið hverfisverndar er að varðveita svæðið í núverandi mynd:<p>Sérstakur árfarvegur með eyjum, hólum, kvíslum og fossum, og með náttúrulegum birkiskógum báðum megin fljótsins.</p><p>Viðhalda má <i>núverandi sumarhúsum í skóginum</i> en ekki má fjölga húsum eða byggja við.</p><h3>Heimilar framkvæmdir</h3><p>Eftirtaldar framkvæmdir eru <u>heimilar:</u></p>Gerð útivistarstíga og áningarstaða.Minni háttar veituframkvæmdir til að bregðast við flóðahættu.Gerð útivistarstíga og áningarstaða.Minni háttar veituframkvæmdir til að bregðast við flóðahættu.

Textinn mun birtast svona í upplýsingaglugga vefsjá:

Meginmarkmið hverfisverndar er að varðveita svæðið í núverandi mynd: Sérstakur árfarvegur með eyjum, hölmum, kvíslum og fossum, og með náttúrulegum birkiskógum báðum megin fljótsins.

Viðhalda má núverandi sumarhúsum í skóginum en ekki má fjölga húsum eða byggja við.

Heimilarnar framkvæmdir

Eftirtaldar framkvæmdir eru heimilarnar:

- Gerð útivistarstíga og áningarstaða.
- Minni háttar veituframkvæmdir til að bregðast við flóðahættu.

1. Gerð útivistarstíga og áningarstaða.
2. Minni háttar veituframkvæmdir til að bregðast við flóðahættu.

Hvatt til þess að nota HTML tög í hófi og aðeins þar sem þurfa þykir. Notkun þeirra er ekki skylda.

7 Athugun HMS og skil á stafrænum gögnum

Skv. ákvæðum í skipulagslögum og skipulagsreglugerð eru stafræn gögn viðbót við önnur skipulagsgögn deiliskipulags. Stafræn gögn skulu því unnin samhliða öðrum skipulagsgögnum og fylgja þeim þegar deiliskipulagstillaga er send til HMS til yfirferðar að lokinni auglýsingu.

Stafræn gögn deiliskipulags teljast hluti af samþykktum skipulagsgögnum og því skulu stafræn gögn fylgja með þegar deiliskipulag er lagt fram í Skipulagsgátt til athugunar eftir auglýsingu.

HMS er ekki kleift að afgreiða deiliskipulag fyrr en öll skipulagsgögn hafa borist í gegnum Skipulagsgátt, þ.m.t. fullnægjandi stafræn gögn.

Gæði stafrænna deiliskipulagsgagna eru á ábyrgð viðkomandi sveitarfélags. Deiliskipulagsgögn skulu sett fram í samræmi við gagnalýsingu um stafrænt deiliskipulag og kröfur í skipulagslögum og skipulagsreglugerð. Aðeins þeim stafrænu gögnum sem tilgreind eru í gagnalýsingu um stafrænt deiliskipulag er skilað til HMS. Grunnkortagögn sem birt eru á skipulagsuppdrætti, sbr. hæðarlínur, örnefni og fl. teljast ekki hluti stafrænna gagna deiliskipulags og eiga því ekki að fylgja með stafrænum gögnum þegar þeim er skilað inn.

Gögn stafræns deiliskipulags skulu unnin og skilað inn í hnitakerfinu ÍSN93 (EPSG:3057).

Gögnum stafræns skipulags ber að skila á einu af eftirfarandi formi:

- GeoPackage (.gpkg)
 - ESRI File-Geodatabase (.gdb)
 - Shapefile (inniheldur: .dbf, .prj, .sbn, .sbx, .shp, .shx)
- *Athugið að textadálkar í shp-skrám eru að hámarki 254 stafabil og því getur verið betra að notast við geopackage eða geodatabase.