

Samanburðarskjal – fylgiskjal í samráðsgátt – í vinnslu 2. október 2026

Skipulagslög ákvæði sem breytast	Möguleg breyting	Skýringar við tillögu
2. gr. 15. tl. <i>Landslag:</i> Landslag merkir svæði sem hefur ásýnd og einkenni vegna náttúrulegra og/eða manngerðra þátta og samspils þar á milli. Landslag tekur þannig til daglegs umhverfis, umhverfis með verndargildi og umhverfis sem hefur verið raskað. Undir landslag fellur m.a. þéttbýli, dreifbýli, ósnotin <u>óbyggð</u> víðerni, ár, vötn og hafsvæði.	1.gr. Eftirfarandi breytingar eru gerðar á 2. gr.: a. Í stað orðsins „ósnotin“ í 3. máls. 15. tl. kemur: <u>óbyggð</u>. b. Á eftir 18. tl. kemur ný skilgreining er hljóðar svo: 19. <i>Óbyggð víðerni:</i> Svæði í óbyggðum sem er að jafnaði a.m.k. 25 km² að stærð eða þannig að hægt sé að njóta þar einveru og náttúrunnar án truflunar af mannvirkjum eða umferð vélknúinna farartækja og að jafnaði í a.m.k. 5 km fjarlægð frá mannvirkjum og öðrum tæknilegum ummerkjum, svo sem raflinum, orkuverum, miðlunarlónum og uppbyggðum vegum. c. Á eftir 23. tl. kemur ný skilgreining er hljóðar svo: 24. <i>Skipulagsgátt:</i> Landfræðileg gagna- og samráðsgátt um gerð skipulagsáætlana, umhverfismat og framkvæmdaleyfi.	Breytingar sem lagðar eru til í 1. gr. frv. þjóna því markmiði að samræma hugtakanotkun skipulagslaga við ákvæði laga um náttúruvernd nr. 60/2013. Orðalag b-liðar 1. gr., sem verður 19. tl. 2. gr. laganna, er þannig samhljóða 19. tl. 5. gr. náttúruverndarlaga. Jafnhliða er lagt til í a-lið 1. gr. að skilgreiningu hugtaksins „landslag“ í 15. tl. 2. gr. verði breytt þannig að þar verði einnig vísað til „óbyggðra víðerna“ fremur en „ósnotinna“. Eðlilegt er að í skipulagslögum séu notuð sömu hugtök og í gildandi náttúruverndarlögum. Í c.-lið er lagt til að bæta inn nýrri orðskýringu, sem verður 24. tölul., og skýrir hugtakið Skipulagsgátt. Um er að ræða landfræðilega gagna- og samráðsgátt um gerð skipulagsáætlana, umhverfismat og framkvæmdaleyfi. Þykir ástæða til að bæta þessari hugtaksskýringu inn í lögin til að árétta að Skipulagsgátt gegnir þýðingarmiklu hlutverki við málsmeðferð skipulagsmála. Þar eru birt öll gögn skipulagsmála og allar athugasemdir við tillögur um skipulagsmál eru sendar inn í gegnum gáttina ásamt því að vera birtar þar. Jafnframt er tilefni til að árétta að í frumvarpinu er lagt til að fella brott skyldu til að auglýsa skipulagstillögur og áform um framkvæmdaleyfi í Lögbirtingablaði. Mun því Skipulagsgátt framvegis teljast hinn opinberi vettvangur til birtingar og mun upphaf

Samanburðarskjal – fylgiskjal í samráðsgátt – í vinnslu 2. október 2026

		athugasemdafrests miðast við dagsetningu birtingar í Skipulagsgátt.
4. mgr. 14. gr. Ákvarðanir um útgáfu framkvæmdaleyfis vegna matsskyldra framkvæmda og niðurstaða álits Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar samkvæmt lögum um umhverfismat framkvæmda og áætlana skulu birtar með auglýsingu í Lögbirtingablaðinu og dagblaði sem gefið er út á landsvísu í Skipulagsgátt og auglýstar með áberandi hætti innan tveggja vikna frá útgáfu leyfis. Í ákvörðun skal tilgreina kæruehimildir og kærufresti.	2.gr. Í stað orðanna „auglýsingu í Lögbirtingablaðinu og dagblaði sem gefið er út á landsvísu“ í 4. mgr. 14. gr. laganna kemur: í Skipulagsgátt og auglýstar með áberandi hætti.	Í stað birtingar í Lögbirtingablaði er í frv. gert ráð fyrir birtingu í Skipulagsgátt. Um ástæður þeirrar breytingar vísast til almennra athugasemda við frumvarpið.
3. mgr. 17. gr. Skipulagsgjald fellur í gjalddaga þegar virðingargjörð hefur farið fram og Fasteignamat ríkisins Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun hefur tilkynnt hana til innheimtumanns ríkissjóðs. Því fylgir lögveð í eigninni sem gengur fyrir eldri sem yngri samnings- og aðfararveðum og yngri lögveðum. Innheimta má gjaldið með fjárnámi. Innheimtumaður ríkissjóðs skal innheimta skipulagsgjald af gjaldskyldum mannvirkjum og er innheimtumanni ríkissjóðs heimilt að senda tilkynningu þess efnis rafrænt. Skipulagsgjald innheimtist samkvæmt fyrirmælum frá Fasteignamati ríkisins Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun.	3.gr. Í stað orðanna „Fasteignamat ríkisins“ og „Fasteignamati ríkisins“ í 3. mgr. 17. gr. komi: Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun.	Fasteignamat ríkisins er ekki lengur sjálfstæð ríkisstofnun heldur er um að ræða einingu innan Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar. Lagt er til að þetta stjórnarsýslufyrirkomulag endurspeglar í skipulagslögum.
2. mgr. 22. gr. Svæðisskipulag skal vera í gildi fyrir sveitarfélög höfuðborgarsvæðisins. Til höfuðborgarsvæðis teljast	4.gr. Heitið „Sveitarfélagið Álftanes“ í 2. mgr. 22. gr fellur brott.	Sveitarfélagið Álftanes er hluti af Garðabæ eftir sameiningu sveitarfélaganna. Fyrirnefnda sveitarfélagið er því fellt brott úr upptalningu

Samanburðarskjal – fylgiskjal í samráðsgátt – í vinnslu 2. október 2026

Hafnarfjarðarkaupstaður, Sveitarfélagið Áltanes, Garðabær, Kópavogsbær, Reykjavíkurborg, Seltjarnarneskaupstaður, Mosfellsbær og Kjósarhreppur. Þessi sveitarfélög geta gert samkomulag við önnur nærliggjandi sveitarfélög um aðild þeirra að svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins.		þeirra sveitarfélaga sem eiga aðild að svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins.
2. og 3. mgr. 23. gr. Áður en tillaga að svæðisskipulagi er tekin til formlegrar afgreiðslu í svæðisskipulagsnefnd skal tillagan, forsendur hennar og umhverfismat, ef við á, kynnt fyrir almenningi á almennum fundi eða á annan fullnægjandi hátt. Skal kynningin auglýst með áberandi hætti. <u>Svæðisskipulagsnefnd er heimilt að falla frá kynningu skv. 1. málsl. þegar um er að ræða breytingu á svæðisskipulagi. Þess í stað skal þá kynning fara fram samhliða auglýsingu tillögunnar skv. 24. gr.</u> Að lokinni kynningu skv. 2. mgr. skal endanleg svæðisskipulagstillaga lögð fyrir hlutaðeigandi sveitarstjórnir til samþykktar. <u>Endanleg svæðisskipulagstillaga skal lögð fyrir hlutaðeigandi sveitarstjórnir til afgreiðslu, ásamt forsendum og umhverfismatsskýrslu þegar við á.</u> Svæðisskipulagsnefnd skal að henni lokinni senda Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun tillöguna til athugunar. Hafi Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun ekki gert athugasemdir innan fjögurra vikna frá því að tillagan barst henni skal tillagan auglýst óbreytt skv. 24. gr. Telji Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun	5. gr. Eftirfarandi breytingar verða á 23. gr.: a. Við 2. mgr. bætast tveir nýir málslíðir er hljóða svo: Svæðisskipulagsnefnd er heimilt að falla frá kynningu skv. 1. málsl. þegar um er að ræða breytingu á gildandi svæðisskipulagi. Þess í stað skal þá kynning fara fram samhliða auglýsingu tillögunnar skv. 24. gr. b. 1. málsl. 3. mgr. verður svohljóðandi: Endanleg svæðisskipulagstillaga skal lögð fyrir hlutaðeigandi sveitarstjórnir til afgreiðslu, ásamt forsendum og umhverfismatsskýrslu þegar við á.	Í samræmi við markmið frumvarpsins um styttingu málsmeðferðar skipulagsmála er lagt til í a-lið að ákvæði 2. mgr. um svokallaða forkynningu verði breytt þannig að svæðisskipulagsnefnd verði heimilt að falla frá forkynningu. Þess í stað er lagt til að skylt verði að kynna tillögu á meðan tillaga að breytingu á svæðisskipulagi er í athugasemdarferli í Skipulagsgátt, sbr. 24. gr. Í b-lið er lögð til orðalagsbreyting í 1. málsl. 3. mgr. sem orsakast af breytingu á 2. mgr. ásamt breyttri hugtakanotkun í lögum nr. 111/2021 um umhverfismat framkvæmda og áætlana.

Samanburðarskjal – fylgiskjal í samráðsgátt – í vinnslu 2. október 2026

að tillagan fullnægi ekki settum kröfum um svæðisskipulag skal hún leita samkomulags við svæðisskipulagsnefnd um breytingar. Náist ekki samkomulag er svæðisskipulagsnefnd engu síður heimilt að auglýsa tillöguna en athugasemdir Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar skulu þá jafnframt auglýstar og liggja frammi með tillögunni.		
24. gr. Auglýsing svæðisskipulagstillögu. Svæðisskipulagsnefnd skal auglýsa tillögu að svæðisskipulagi með áberandi hætti og í Lögbirtingablaðinu og skal tillagan vera aðgengileg á netinu. Í auglýsingu skal tilgreina hvar tillagan er til sýnis og hve lengi og skal sá tími ekki vera skemmri en athugasemdafrestur. 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 í auglýsingu hvert skila skuli athugasemdum.	6. gr. 24. gr. verður svohljóðandi: Svæðisskipulagsnefnd skal auglýsa tillögu að svæðisskipulagi með áberandi hætti og birta í Skipulagsgátt. Í auglýsingu skal hverjum þeim aðila sem telur sig eiga hagsmuna að gæta gefinn kostur á að gera athugasemdir við tillöguna. Þá skal tilgreina í auglýsingunni athugasemdafrest og að athugasemdum skuli skilað í Skipulagsgátt. Athugasemdafrestur skal ekki vera skemmri en sex vikur og hefst hann við birtingu auglýsingar í Skipulagsgátt vegna tillögu að nýju svæðisskipulagi en að lágmarki fjórar vikur vegna tillögu að breytingu á gildandi svæðisskipulagi.	Breytingar sem lagðar eru til á 24. gr. eru í samræmi við þá almennu stefnu stjórnvalda að Skipulagsgátt verði sá vettvangur þar sem allar tillögur um skipulag sveitarfélaga eru birtar. Er í ákvæðinu gert ráð fyrir að allar athugasemdir við skipulagstillögur verði móttæknar í Skipulagsgátt, þar sem einnig eru birtar umsagnir og helstu gögn málsins. Jafnhliða er horfið frá orðalagi gildandi laga um skyldu til birtingar í Lögbirtingablaðinu. Í síðari málslíð greinarinnar er lagt til að umsagnarfrestur um tillögur um breytingu á svæðisskipulagi verði stytur úr sex vikum í fjórar vikur. Um ástæðu þessarar breytingar vísast til skýringa í almennum athugasemdum við frumvarpið. Ítrekað er það sem kom fram í almennum athugasemdum við frumvarpið að hér er um lágmarksfrest að ræða og þurfa sveitarstjórnir og svæðisskipulagsnefndir ávallt að meta út frá umfangi og eðli máls hvað sé hæfilegur frestur. Í því sambandi skiptir einnig miklu máli á hvaða árstíma birting fer fram.
27. gr. Breytingar á svæðisskipulagi. Nú telur svæðisskipulagsnefnd að gera þurfi	7. gr. 27. gr. laganna verður svohljóðandi:	Í 1. mgr. er bætt inn ákvæði um að það sé svæðisskipulagsnefnd sem metur hvort þörf er

Samanburðarskjal – fylgiskjal í samráðsgátt – í vinnslu 2. október 2026

breytingu á gildandi svæðisskipulagi og fer þá um málsmeðferð skv. 22.–25. gr.	Svæðisskipulagsnefnd metur hvort þörf er fyrir breytingu á svæðisskipulagi. Berist nefndinni erindi þess efnis frá sveitarfélagi sem aðild á að svæðisskipulagi ber henni að taka formlega afstöðu til þess innan hæfilegs tímafrests. Fer þá um málsmeðferð samkvæmt 22.-25. gr., sbr. þó 2. mgr. Varði framkomin beiðni um breytingu á svæðisskipulagi verulega hagsmuni annars sveitarfélags, svo sem varðandi samgöngur, sameiginlega innviði, vatnsvernd, íbúða- eða atvinnuþróun, áform um náttúruvernd eða aðra almannahagsmuni er lúta að framtíðarþróun þess getur svæðisnefndarfulltrúi, fyrir hönd hlutaðeigandi sveitarfélags, lagt fram rökstuddar athugasemdir við beiðni um breytingu. Náist ekki sátt um framkomna beiðni innan nefndarinnar í kjölfar athugasemda er heimilt að óska eftir áliti Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar um þau atriði sem ekki næst sátt um. Náist enn ekki sátt innan nefndarinnar er heimilt að vísa ágreiningi um þau atriði sem ekki næst sátt um til úrskurðar ráðherra. Úrskurður ráðherra skal kveðinn upp innan fjögurra vikna frá því að fullnægjandi gögn liggja fyrir og er hann bindandi. Þegar úrskurður ráðherra liggur fyrir skal nefndin samræma skipulagstillöguna þeirri niðurstöðu sem þar kemur fram. Nánar skal kveðið á um málsmeðferð samkvæmt þessari málsgrein í reglugerð.	fyrir breytingar eða uppfærslu á svæðisskipulagi. Slíkar tillögur koma helst fram í tengslum við skipulagsvinnu sveitarfélaga vegna aðal- og deiliskipulags en svæðisskipulagsnefnd getur einnig átt frumkvæði að breytingu. Markmið lagabreytingarinnar er að undirstrika að ákvörðun um að hefja vinnu við breytingu á svæðisskipulagi er tekin af svæðisskipulagsnefnd. Nýmæli er að kveðið er á um skyldu svæðisskipulagsnefnda til þess að taka formlega afstöðu til slíkra erinda frá sveitarfélögum, sem eiga aðild að svæðisskipulagi. Í ákvæðinu felst ekki grundvallarbreyting á málsmeðferð vegna breytinga á svæðisskipulagi heldur einungis árétting á því að svæðisskipulagsnefnd þurfi að taka afstöðu til þess innan hæfilegs tíma hvort skilyrði eru til að hefja ferli við breytingar eða endurskoðun á gildandi svæðisskipulagi á grundvelli framkominnar tillögu frá sveitarfélagi. Ákvæði 2. mgr. er einnig nýmæli sem kveður á um málsmeðferð þegar ágreiningur er milli sveitarfélaga um breytingar á svæðisskipulagi. Er í ákvæðinu gert ráð fyrir þeim möguleika að fulltrúi í svæðisskipulagsnefnd geti lagt fram rökstudda athugasemd fyrir hönd síns sveitarfélags ef sveitarfélagið telur fyrirbyggjandi tillögu um breytingu á svæðisskipulagi fara í bága við verulega hagsmuni sína. Í ákvæðinu eru talin upp nokkur dæmi um hvað falli undir verulega hagsmuni en þar má nefna
---	---	---

	Telji svæðisskipulagsnefnd að breytingar á svæðisskipulagi séu það óverulegar að ekki sé ástæða til málsmeðferðar skv. 22.-25. gr. er henni heimilt að senda rökstudda tillögu um breytinguna til Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar. Við mat á því hvort breyting á svæðisskipulagi geti talist óveruleg skal svæðisskipulagsnefnd taka mið af því hvort hún hafi verulegar breytingar á landnotkun umrædds svæðis í för með sér eða breyting sé líkleg til að hafa mikil áhrif á einstaka aðila eða hafa áhrif á stór svæði. Fallist Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun á tillögu svæðisskipulagsnefndar skv. 3. mgr. skal hún staðfesta tillöguna innan fjögurra vikna frá því að tillagan barst henni og auglýsa hana í B-deild Stjórnartíðinda og tekur hún þá gildi. Fallist Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun ekki á að um óverulega breytingu sé að ræða skal hún tilkynna svæðisskipulagsnefnd um það og fer þá um málsmeðferð skv. 22.-25. gr.	Samgöngur, sameiginlega innviði, vatnsvernd o.fl. Jafnframt er kveðið á um að ef ekki næst að leysa úr ágreiningi innan svæðisskipulagsnefndar verði heimilt að óska eftir formlegu álit frá Húsnæðis- mannvirkja- og skipulagsstofnun um þau atriði sem ekki næst sátt um en slíkt álit yrði eingöngu ráðgefandi fyrir svæðisskipulagsnefnd. Takist enn ekki að leysa úr ágreiningi er í 2. mgr. kveðið á um heimild til að vísa ágreiningi til ráðherra til úrskurðar. Almenn myndi í úrskurði ráðherra þurfa að koma fram rökstutt mat á þeim andstæðu sjónarmiðum sem sveitarfélög greinir á um í málinu, með hliðsjón af markmiðum skipulagslaga, áherslum landsskipulagsstefnu og annarra opinberra áætlana sem sveitarfélögum ber að taka mið af við gerð skipulagsáætlana, sem og öðrum málefnalegum sjónarmiðum sem þýðingu hafa í málinu. Úrskurður ráðherra skal kveðinn upp innan fjögurra vikna frá því að fullnægjandi gögn liggja fyrir og er hann bindandi. Þegar úrskurður ráðherra liggur fyrir skal nefndin samræma skipulagstillöguna þeirri niðurstöðu sem þar kemur fram. Nánar skal kveðið á um málsmeðferð samkvæmt þessari málsgrein í reglugerð. Meginbreyting sem 3. og 4. mgr. fela í sér er að svæðisskipulagsnefnd er falið að meta hvort breyting á svæðisskipulagi er óveruleg. Til að breyting á svæðisskipulagi geti talist óveruleg skal taka mið af því hvort hún hafi verulegar
--	--	--

Samanburðarskjal – fylgiskjal í samráðsgátt – í vinnslu 2. október 2026

		breytingar á landnotkun í för með sér eða sé líkleg til að hafa mikil áhrif á einstaka aðila eða hafa áhrif á stór svæði. Komist svæðisskipulagsnefnd og Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun að þeirri niðurstöðu að breyting sé óveruleg getur nefndin ákveðið að ekki sé þörf fyrir málsmeðferð skv. 22.-25. gr. Með því móti verður unnt að hraða umtalsvert afgreiðslu óverulegra breytinga á svæðisskipulagi.
(ný grein í frv.)	8. gr. Á eftir 27. gr. bætist ný grein er verður 27. a. og hljóðar svo: Svæðisskipulagsnefnd getur óskað eftir því með rökstuddu erindi til Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar, að svæðisskipulag verði felld úr gildi. Ef svæðisskipulagsnefnd er ekki starfandi geta sveitarstjórnir sem svæðisskipulagið nær til beint erindi til stofnunarinnar. Ráðherra setur í reglugerð nánari fyriræli um málsmeðferð slíkra erinda. Ákvörðun Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar er endanleg á stjórnsýslustigi. Skal ákvörðun um niðurfellingu auglýst í B-deild Stjórnartíðinda og tekur hún gildi við birtingu.	Rétt þykir að leggja til breytingu sem heimilar svæðisskipulagsnefnd að leita til Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar við þessar aðstæður með ósk um að fella svæðisskipulag úr gildi. Myndi slíkt meðal annars eiga við þegar forsendur sem lágu til grundvallar svæðisskipulagi hafa breyst verulega eða stefnu svæðisskipulags hefur verið framfylgt með breytingum á aðalskipulagi hlutaðeigandi sveitarfélaga og innviðauppbyggingu sem lá til grundvallar gerð svæðisskipulags er lokið. Ástæða þykir til að heimila að sveitarstjórnir sem aðild eiga að svæðisskipulagi geti beint slíku erindi til stofnunarinnar, ef svæðisskipulagsnefnd er ekki starfandi. Ákvörðun um niðurfellingu svæðisskipulags skal auglýst í B-deild Stjórnartíðinda og tekur gildi við birtingu. Er ákvörðun Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar endanleg á stjórnsýslustigi.
2. og 3. mgr. 30. gr.	9. gr. Eftirfarandi breytingar eru gerðar á 30. gr.:	Í a-lið er lagt til að ákvæði 2. mgr. um svokallaða forkynningu verði breytt þannig að

Samanburðarskjal – fylgiskjal í samráðsgátt – í vinnslu 2. október 2026

Áður en tillaga að aðalskipulagi er tekin til afgreiðslu í sveitarstjórn skal tillagan, forsendur hennar og umhverfismat, þegar við á, kynnt íbúum sveitarfélagsins og öðrum hagsmunaaðilum á almennum fundi eða á annan fullnægjandi hátt. Skal kynningin auglýst með áberandi hætti. Einnig skal tillagan kynnt sveitarstjórnnum aðliggjandi sveitarfélaga og svæðisskipulagsnefnd á þeim svæðum þar sem starfandi er slík nefnd. Tillagan skal jafnframt kynnt öðrum sveitarfélögum sem kunna að eiga hagsmuna að gæta vegna skipulagsins. <u>Sveitarstjórn er heimilt að falla frá kynningu skv. 1. málsl. þegar um er að ræða breytingu á gildandi aðalskipulagi. Þess í stað skal þá kynning fara fram samhliða auglýsingu tillögunnar skv. 31. gr.</u> <u>Að lokinni kynningu skv. 2. mgr. skal aðalskipulagstillagan lögð fyrir sveitarstjórn til afgreiðslu. Þegar skipulagstillaga liggur fyrir skal hún lögð fyrir sveitarstjórn til afgreiðslu, ásamt forsendum og umhverfismatsskýrslu, þegar við á.</u> Sveitarstjórn skal að lokinni umfjöllun sinni senda Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun tillöguna til athugunar. Hafi Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun ekki gert athugasemdir innan fjögurra vikna frá því að tillagan barst henni skal tillagan auglýst óbreytt skv. 31. gr. Telji Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun að tillagan fullnægi ekki settum kröfum um	a. Við 2. mgr. bætast tveir nýir málslíðir er hljóða svo: Sveitarstjórn er heimilt að falla frá kynningu skv. 1. málsl. þegar um er að ræða breytingu á gildandi aðalskipulagi. Þess í stað skal þá kynning fara fram samhliða auglýsingu tillögunnar skv. 31. gr. b. 1. málsl. 3. mgr. verður svohljóðandi: Þegar skipulagstillaga liggur fyrir skal hún lögð fyrir sveitarstjórn til afgreiðslu, ásamt forsendum og umhverfismatsskýrslu, þegar við á.	sveitarstjórn verði heimilt að falla frá forkynningu tillagna að breytingu á aðalskipulagi. Þess í stað er lagt til að skylt verði að kynna tillögu á sama tíma og tillaga að breytingu á aðalskipulagi er í athugasemdarferli í Skipulagsgátt, sbr. 31. gr. Er þannig hnykkt á því að samráð við almenning og lögbundna umsagnaraðila hafi farið fram áður en athugasemdafrestur er liðinn og áður en skipulagsnefnd vísar endanlegri tillögu að breytingu á aðalskipulagi til sveitarstjórnar til samþykktar. Vert er að árétta að í 2. mgr. 36. gr. laganna er kveðið á um einfaldari málsmeðferð vegna óverulegra breytinga á aðalskipulagi og gildir ákvæði 2. mgr. 30. gr. því ekki um óverulegar breytingar. Í b-lið er lögð til orðalagsbreyting í 1. málsl. 3. mgr. sem orsakast af breytingu á 2. mgr. ásamt breyttri hugtakanotkun í lögum nr. 111/2021 um umhverfismat framkvæmda og áætlana.
--	--	--

Samanburðarskjal – fylgiskjal í samráðsgátt – í vinnslu 2. október 2026

aðalskipulag skal hún leita samkomulags við sveitarstjórn um breytingar. Náist ekki samkomulag er sveitarstjórn engu síður heimilt að auglýsa tillöguna en athugasemdir Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar skulu þá jafnframt auglýstar og liggja frammi með tillögunni.		
31. gr. Auglýsing aðalskipulagstillögu. Sveitarstjórn skal auglýsa tillögu að aðalskipulagi með áberandi hætti, svo sem í dagblaði sem gefið er út á landsvísu. Tillagan skal einnig auglýst í Lögbirtingablaðinu [og vera aðgengileg á netinu. Í auglýsingu skal tilgreina hvar tillagan er til sýnis og hve lengi og skal sá tími ekki vera skemmri en athugasemdafrestur. 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. Sveitarstjórn skal auglýsa tillögu að aðalskipulagi með áberandi hætti og birta í Skipulagsgátt. Í auglýsingu skal hverjum þeim aðila sem telur sig eiga hagsmuna að gæta gefinn kostur á að gera athugasemdir við tillöguna. Þá skal tilgreina í auglýsingunni athugasemdafrest og að athugasemdum skuli skilað í Skipulagsgátt. Athugasemdafrestur skal ekki vera skemmri en sex vikur frá birtingu vegna tillögu að nýju aðalskipulagi en að lágmarki fjórar vikur	10. gr. Sveitarstjórn skal auglýsa tillögu að aðalskipulagi með áberandi hætti og birta í Skipulagsgátt. Í auglýsingu skal hverjum þeim aðila sem telur sig eiga hagsmuna að gæta gefinn kostur á að gera athugasemdir við tillöguna. Þá skal tilgreina í auglýsingunni athugasemdafrest og að athugasemdum skuli skilað í Skipulagsgátt. Athugasemdafrestur skal ekki vera skemmri en sex vikur og hefst hann við birtingu auglýsingar í Skipulagsgátt vegna tillögu að nýju aðalskipulagi en að lágmarki fjórar vikur vegna tillögu að breytingu á gildandi aðalskipulagi.	Breytingar sem lagðar eru til á greininni eru í samræmi við þá almennu stefnu stjórnvalda að Skipulagsgátt verði sá vettvangur þar sem allar tillögur um skipulag sveitarfélaga eru birtar. Jafnframt er gert ráð fyrir að allar athugasemdir við skipulagstillögur verði móttæknar í Skipulagsgátt, þar sem einnig eru birtar umsagnir og helstu gögn málsins. Jafnhliða er horfið frá orðalagi gildandi laga um skyldu til birtingar í Lögbirtingablaðinu. Áfram er þó gert ráð fyrir að sveitarfélög auglýsi á vefsíðum sínum eða með öðrum áberandi hætti að tillaga sé komin fram, hvernig staðið verði að kynningarmálum og hvernig mögulegt er að koma ábendingum á framfæri. Í þriðja málslið greinarinnar er lagt til að umsagnarfrestur um breytingu á aðalskipulagi verði stytur úr sex vikum í fjórar vikur. Um ástæðu þessarar breytingar vísast til almennra skýringa við frumvarpið.

Samanburðarskjal – fylgiskjal í samráðsgátt – í vinnslu 2. október 2026

vegna tillögu að breytingu á gildandi aðalskipulagi.		
40. gr. Gerð deiliskipulags, kynning og samráð. (Óbreytt, nema við bætist ný 5. mgr.) Þegar vinna við gerð deiliskipulagstillögu hefst skal sveitarstjórn taka saman lýsingu á skipulagsverkefninu þar sem fram kemur hvaða áherslur sveitarstjórn hafi við deiliskipulagsgerðina og upplýsingar um forsendur og fyrirliggjandi stefnu og fyrirhugað skipulagsferli, svo sem um kynningu og samráð við skipulagsgerðina gagnvart íbúum og öðrum hagsmunaaðilum. ... (2. mgr. felld brott 2014) Leita skal umsagnar um lýsinguna hjá Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun og umsagnaraðilum og kynna fyrir almenningi. Í skipulagsreglugerð er kveðið nánar á um lýsingu deiliskipulagsverkefnis og kynningu hennar. Sveitarstjórn er heimilt að falla frá gerð slíkrar lýsingar ef allar meginforsendur deiliskipulagsins liggja fyrir í aðalskipulagi. Áður en tillaga að deiliskipulagi er tekin til afgreiðslu í sveitarstjórn skal tillagan, forsendur hennar og umhverfismat kynnt íbúum sveitarfélagsins og öðrum hagsmunaaðilum á almennum fundi eða á annan fullnægjandi hátt. Skal kynningin auglýst með áberandi hætti. Sveitarstjórn er heimilt að falla frá slíkri kynningu ef allar	11. gr. Við 40. gr. bætist ný málsgrein (5. mgr.) er hljóðar svo: Sveitarstjórn skal að lokinni umfjöllun sinni senda Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun tillöguna til athugunar. Telji stofnunin að tillagan sé haldin form- eða efnisgalla skal hún senda sveitarstjórn athugasemdir. Sveitarstjórn skal taka athugasemdir stofnunarinnar til umræðu og gera nauðsynlegar breytingar hvað varðar athugasemdir um form deiliskipulags. Fallist sveitarstjórn ekki á athugasemdir stofnunarinnar um efni deiliskipulags er engu að síður heimilt að auglýsa tillöguna en athugasemdir Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar skulu þá jafnframt auglýstar og liggja frammi með tillögunni. Hafi Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun ekki gert athugasemdir innan þriggja vikna frá því að tillagan barst henni skal tillagan auglýst óbreytt skv. 41. gr. Ráðherra setur í reglugerð nánari ákvæði um tilhögun yfirferðar Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar samkvæmt þessari grein.	Í tengslum við aðrar breytingar sem lagðar eru til á VIII. kafla laganna, sem og áherslur frumvarpsins á að stytta málsmeðferð skipulagsmála og auka skilvirkni, er lagt til að ákvæði um athugun Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar á deiliskipulagi fyrir auglýsingu, sbr. 1. mgr. 42. gr., færist að hluta í 40. gr. og verði ný 5. málsgrein þar. Breytingunni er ætlað að undirstrika að meginreglan verði framvegis sú að athugun varðandi form og efni deiliskipulagstillagna fari fram áður en tillaga er birt í Skipulagsgátt til opinberrar kynningar, þar sem almenningi gefst kostur á að koma með athugasemdir við tillöguna. Skal þeirri athugun að jafnaði lokið innan þriggja vikna frá því að tillaga er send HMS til birtingar í Skipulagsgátt. Ráðherra setur í reglugerð nánari ákvæði um yfirferð Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar samkvæmt þessari málsgrein. Hugsanlegt er að stofnunin áskilji sér í einhverjum tilvikum lengri tíma en þrjár vikur til skoðunar einstakra mála, enda upplýsi hún sveitarstjórn um að mál þurfi ítarlegri skoðun eða kalli eftir skýringum. Meginreglan verður samt sem áður sú að hafi engar athugasemdir borist frá stofnuninni innan þriggja vikna skal tillagan auglýst óbreytt, sbr. 41. gr. Geri stofnunin athugasemd við tillögu ber sveitarstjórn að fara yfir athugasemdirnar og

Samanburðarskjal – fylgiskjal í samráðsgátt – í vinnslu 2. október 2026

meginforsendur liggja fyrir í aðalskipulagi. Að lokinni kynningu skal deiliskipulagstillagan lögð fyrir sveitarstjórn til afgreiðslu. (Ný 5. mgr. sbr. frv.)		eru athugasemdir varðandi form bindandi fyrir sveitarstjórn, s.s. um ósamræmi við aðalskipulag. Sveitarstjórn getur hins vegar með rökstuddum hætti ákveðið að fara ekki eftir athugasemdum stofnunarinnar varðandi efni skipulagstillögu, s.s. um hvort skilmáli tillögunnar sé nægilega skýr. Athugasemdir stofnunarinnar skulu birtar í Skipulagsgátt ásamt tillögunni. Sú málsmeðferð sem hér er lögð til mun án nokkurs vafa stytta málsmeðferð deiliskipulags. Athugasemdir HMS munu berast sveitarstjórnnum fyrr í ferlinu og ætti það í flestum tilvikum að tryggja að ekki séu form- eða efnisgallar á deiliskipulagstillögu þegar hún er birt í Skipulagsgátt. Þannig ætti að fækka verulega þeim málum þar sem þörf er á að breyta deiliskipulagstillögu eftir auglýsingu. Flókin, umfangsmikil eða umdeild mál, sem endurspeglast í fjölda athugasemda, geta þó komið til frekari málsmeðferðar af hálfu stofnunarinnar, sbr. 1. mgr. 42. gr.
41. gr. Auglýsing og samþykkt deiliskipulags. Þegar sveitarstjórn hefur samþykkt að auglýsa tillögu að deiliskipulagi skal hún auglýst á sama hátt og kveðið er á um varðandi auglýsingu aðalskipulags. <u>Þegar sveitarstjórn hefur samþykkt að auglýsa tillögu að deiliskipulagi skal tillagan auglýst með áberandi hætti og birt í Skipulagsgátt. Í auglýsingu skal hverjum þeim aðila sem telur</u>	12. gr. Í stað 1. málsl. 1. mgr. 41. gr. laganna koma fjórir nýir málslíðir er orðast svo: Þegar sveitarstjórn hefur samþykkt að auglýsa tillögu að deiliskipulagi skal tillagan auglýst með áberandi hætti og birt í Skipulagsgátt. Í auglýsingu skal hverjum þeim aðila sem telur sig eiga hagsmuna að gæta gefinn kostur á að gera athugasemdir við	Í samræmi við markmið frumvarpsins um að stytta málsmeðferð skipulagsmála og stuðla að stafrænni málsmeðferð er lögð til orðalagsbreyting í 1. mgr. 41. gr. sem endurspeglar að formlegt samráð fer fram í Skipulagsgátt. Lagt er til að lágmarks athugasemdafrestur vegna deiliskipulagsáætlana verði fjórar vikur. Í þessu felst breyting varðandi ný deiliskipulög

Samanburðarskjal – fylgiskjal í samráðsgátt – í vinnslu 2. október 2026

sig eiga hagsmuna að gæta gefinn kostur á að gera athugasemdir við tillöguna. Þá skal tilgreina í auglýsingunni athugasemdafrest og að athugasemdum skuli skilað í Skipulagsgátt. Athugasemdafrestur skal ekki vera skemmri en fjórar vikur frá birtingu. Athugasemdafrestur hefst við birtingu auglýsingar tillögu að deiliskipulagi í Skipulagsgátt. Ef deiliskipulagstillaga tekur til svæðis sem liggur að mörkum aðliggjandi sveitarfélags skal tillagan kynnt sveitarstjórn þess sveitarfélags.	tillöguna. Þá skal tilgreina í auglýsingunni athugasemdafrest og að athugasemdum skuli skilað í Skipulagsgátt. Athugasemdafrestur skal ekki vera skemmri en fjórar vikur frá birtingu og hefst hann við birtingu auglýsingar tillögu að deiliskipulagi í Skipulagsgátt.	þar sem frestur er nú sex vikur. Um ástæður breytingar og sjónarmið sem sveitarfélög þurfa að hafa í huga við ákvörðun athugasemdafrests vísast til almennra athugasemda við frumvarpið.
42. gr. Afgreiðsla deiliskipulags. Senda skal Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun deiliskipulag sem samþykkt hefur verið af sveitarstjórn og samantekt um málsmeðferð ásamt athugasemdum og umsögnum um þær innan sex mánaða frá því að frestur til athugasemda rann út. Jafnframt skal sveitarstjórn senda þeim aðilum er athugasemdir gerðu umsögn sína um þær. Fetji Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun að form- eða efnisgattar séu á deiliskipulagi sem henni er sent skal hún tilkynna sveitarstjórn um að stofnunin taki það til athugunar. Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun metur hvort tilefni sé til að taka deiliskipulagið til frekari yfirferðar en gert var fyrir auglýsingu. Við það mat verður m.a. litið til viðfangsefna deiliskipulagsins, umfangs þess og eðlis og fjölda athugasemda við deiliskipulagið. Ráðherra ákveður í reglugerð nánar um tilhögun yfirferðar Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar samkvæmt	13. gr. Eftirfarandi breytingar verða á 1. mgr. 42. gr. laganna: a. Í stað 3. málsl. koma þrír nýir málslíðir er hljóða svo: Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun metur hvort tilefni sé til að taka deiliskipulagið til frekari yfirferðar en gert var fyrir auglýsingu. Við það mat verður m.a. litið til viðfangsefna deiliskipulagsins, umfangs þess og eðlis og fjölda athugasemda við deiliskipulagið. Ráðherra ákveður í reglugerð nánar um tilhögun yfirferðar Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar samkvæmt þessari grein. b. Við loka málslíð bætist: og tekur það gildi við birtingu auglýsingar.	Breytingar sem lagðar eru til á 1. mgr. 42. gr. laganna skýrast af því að í 11. gr. frv. er kveðið á um að athugun Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar fari fram áður en deiliskipulagstillaga er auglýst og birt í Skipulagsgátt. Gengið er út frá því að sú athugun muni í flestum tilvikum reynast nægileg og ekki þurfi því frekari athugun stofnunarinnar að lokinni samþykkt sveitarstjórnar. Í þeim tilvikum verði því hægt að auglýsa endanlegt deiliskipulag í B-deild Stjórnartíðinda tiltölulega fljótt eftir samþykkt sveitarstjórnar. Í öðrum tilvikum kann síðari yfirferð stofnunarinnar til dæmis að beinast að því hvort annmarkar sem bent er á í athugasemdum fyrir auglýsingu í Skipulagsgátt hafi verið lagfærðir eða hvort tillaga hafi breyst í grundvallaratriðum eftir auglýsingu deiliskipulagstillögu. Þetta breytta verklag mun gefa stofnuninni aukið svigrúm, eftir auglýsingu deiliskipulagstillögu, til þess að skoða mál sem gefa tilefni til frekari rýni.

Samanburðarskjal – fylgiskjal í samráðsgátt – í vinnslu 2. október 2026

þessari málsgrein. Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun skal koma athugasemdum sínum á framfæri við sveitarstjórn innan þriggja vikna frá því að deiliskipulagið var móttengið. Sveitarstjórn skal taka athugasemdirnar til umræðu og gera nauðsynlegar breytingar hvað varðar athugasemdir um form deiliskipulags. Fallist sveitarstjórn ekki á athugasemdir Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar um efni deiliskipulags skal hún gera rökstudda grein fyrir ástæðum þess. Birta skal auglýsingu um samþykkt deiliskipulag í B-deild Stjórnartíðinda <u>og tekur það gildi við birtingu auglýsingar.</u>		Gert er ráð fyrir að breytt verklag Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar samkvæmt 40. og 42. gr. verði útfært nánar í reglugerð. Hversu ítarleg yfirferð stofnunarinnar verður varðandi deiliskipulagsáætlanir sem sæta athugun eftir auglýsingu, en áður en heimilt er að birta þær í B-deild Stjórnartíðinda, mun ráðast af mati stofnunarinnar á þörf fyrir nánari yfirferð. Dæmi um viðmið við það mat eru m.a. viðfangsefni og umfang deiliskipulags, hversu flókið deiliskipulagið er og efni og fjöldi athugasemda við deiliskipulagstillögu. Í einhverjum tilvikum getur stofnunin haft tilefni til þess að vera í samskiptum við sveitarfélag til að tryggja að gætt sé sjónarmiða sem lúta að almannahagsmunum, svo sem samræmi við áherslur í landsskipulagsstefnu eða öðrum opinberum áætlunum.
2. og 3. mgr. 44. gr. Grenndarkynning. 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 þrjár 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	14. gr. Eftirfarandi breytingar verða á 44. gr.: a. Í stað „fjórar“ í 1. málsl. 2. mgr. 44. gr. kemur: þrjár. b. Í stað „fjórar“ í 1. málsl. 3. mgr. 44. gr. kemur: þrjár.	Í greininni er lagt til að stytta lágmarkstíma grenndarkynningar skv. 2. mgr. 44. gr. laganna. Lágmarksfrestur verði því þrjár vikur í stað fjögurra. Samsvarandi orðalagsbreyting er lögð til í 3. mgr., um heimild skipulagsnefndar til að stytta tímabil grenndarkynningar ef þeir sem hagsmuna eiga að gæta, sbr. 1 mgr. 44. gr., hafa lýst skriflega yfir að þeir geri ekki athugasemdir við skipulagstillöguna eða hina leyfisskyldu framkvæmd. Lagabreytingin mun ekki hafa víðtæk áhrif því í miklum meirihluta þeirra tilfella sem heimilt er að grenndarkynna tillögur um breytingu á deiliskipulagi eða framkvæmdaleyfi er um smávægilegar

Samanburðarskjal – fylgiskjal í samráðsgátt – í vinnslu 2. október 2026

Þrjár 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.		breytingar eða hagsmuni að ræða. Hagsmunir nágranna eru einnig ávallt tryggðir með kæruleið til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála. Samskipti vegna grenndarkynningar eru nú nánast eingöngu rafræn, ýmist í gegnum íbúagátt sveitarfélags, www.island.is eða með tölvupósti.
3. mgr. 45. gr. Reglugerðir og leiðbeiningar. Í skipulagsreglugerð skal kveðið nánar á um gerð skipulagsáætlana, um gerð lýsingar skipulagsverkefnis og um framsetningu og innihald skipulagsgreinargerða og skipulagsuppráttu, svo sem skipulagsskilmála og kvaðir. Einnig skal kveðið á um samráð og kynningu tillagna og afgreiðslu skipulagsáætlana. <u>Ákvæði skulu vera um birtingu endanlegra gagna í Skipulagsgátt með samþykktum skipulagsáætlunum sem birtar hafa verið í B-deild Stjórnartíðinda.</u> Þá skal kveðið á um hvernig vinna skal að umhverfismati og samþætta það mótun, framsetningu, kynningu og afgreiðslu skipulagstillagna, sbr. lög um umhverfismat áætlana, einnig hvernig samþætta má mat á umhverfisáhrifum framkvæmda samkvæmt lögum um umhverfismat framkvæmda og áætlana við umhverfismat skipulagstillagna, þegar það á við. <u>Í reglugerð skal kveða á um tilhögun yfirferðar Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar á deiliskipulagstillögum í</u>	15. gr. Eftirfarandi breytingar verða á 3. mgr. 45. gr.: a. Á eftir 2. másl. 3. mgr. bætist nýr málsliður, svohljóðandi: Ákvæði skulu vera um birtingu endanlegra gagna í Skipulagsgátt með samþykktum skipulagsáætlunum sem birtar hafa verið í B-deild Stjórnartíðinda. b. Við bætist nýr málsliður, svohljóðandi: Í reglugerð skal kveða á um tilhögun yfirferðar Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar á deiliskipulagstillögum í vinnslu ásamt heimild stofnunarinnar til að kalla eftir skýringum og veita athugasemdir.	Þeim breytingum sem lagðar eru til á 45. gr. er ætlað að tryggja lagastoð varðandi nánari útfærslu breytinga sem lagðar eru til í frumvarpinu. Þykir sérstaklega ástæða til að kveða í reglugerð á um skil endanlegra gagna allra skipulagsmála í Skipulagsgátt, eftir birtingu auglýsingar í B-deild Stjórnartíðinda, , þannig að endanleg niðurstaða og skjöl liggi þar fyrir á aðgengilegan hátt. Einnig verði í reglugerð kveðið á um tilhögun yfirferðar HMS á deiliskipulagstillögum í samræmi við 11. og 13. gr. frv.

Samanburðarskjal – fylgiskjal í samráðsgátt – í vinnslu 2. október 2026

<u>vinnslu ásamt heimild stofnunarinnar til að kalla eftir skýringum og veita athugasemdir.</u>		
<i>Gildistaka.</i>	16. gr. Lög þessi taka þegar gildi.	Áhersla er lögð á það við gerð frumvarpsins að sú stytting málsmeðferðar sem kveðið er á um í frumvarpinu komist sem fyrst til framkvæmda. Að því leyti sem lagabreytingar þarfnast nánari útfærslu í reglugerð er stefnt að því að reglugerðarbreytingar verði tilbúnar við gildistöku laganna.