



Reykjavík

Umsókn til skipulagsfulltrúa

Umsókn móttokin

12-03-2025 21:46

Tungumál á Mínum síðum: IS

Almennar upplýsingar

Veldu annað hvort

Umsækjandi er fyrirtæki

Kennitala fyrirtækis

6212976949

Fyrirtæki

BERJAYA HOTELS ICELAND hf

Netfang

Er um fjöleignarhús að ræða?

Nei

Greiðandi

Er greiðandi sá sami og umsækjandi?

Já

Svæði og deiliskipulag

Heimilisfang / lóðaheiti

Skálafell / Kýrhólslói Stóra-Bugðuflóa

Umsækjandi

Ekki til deiliskipulag

Erindið

Erindið fjallar um

Nýtt deiliskipulag

Stutt lýsing á erindi

Uppbygging á ferðapjónustu á svæðinu með allt að 250 gistirýmum.

Hefur verið haft samband við veitufyrirtæki?

Já

Hvaða veitufyrirtæki?

Veitur

Fylgigögn

Uppdrættir

-

Bréf til umsækjanda/hönnuðar

-

Greinagerð

Skipulagsly_sing.pdf

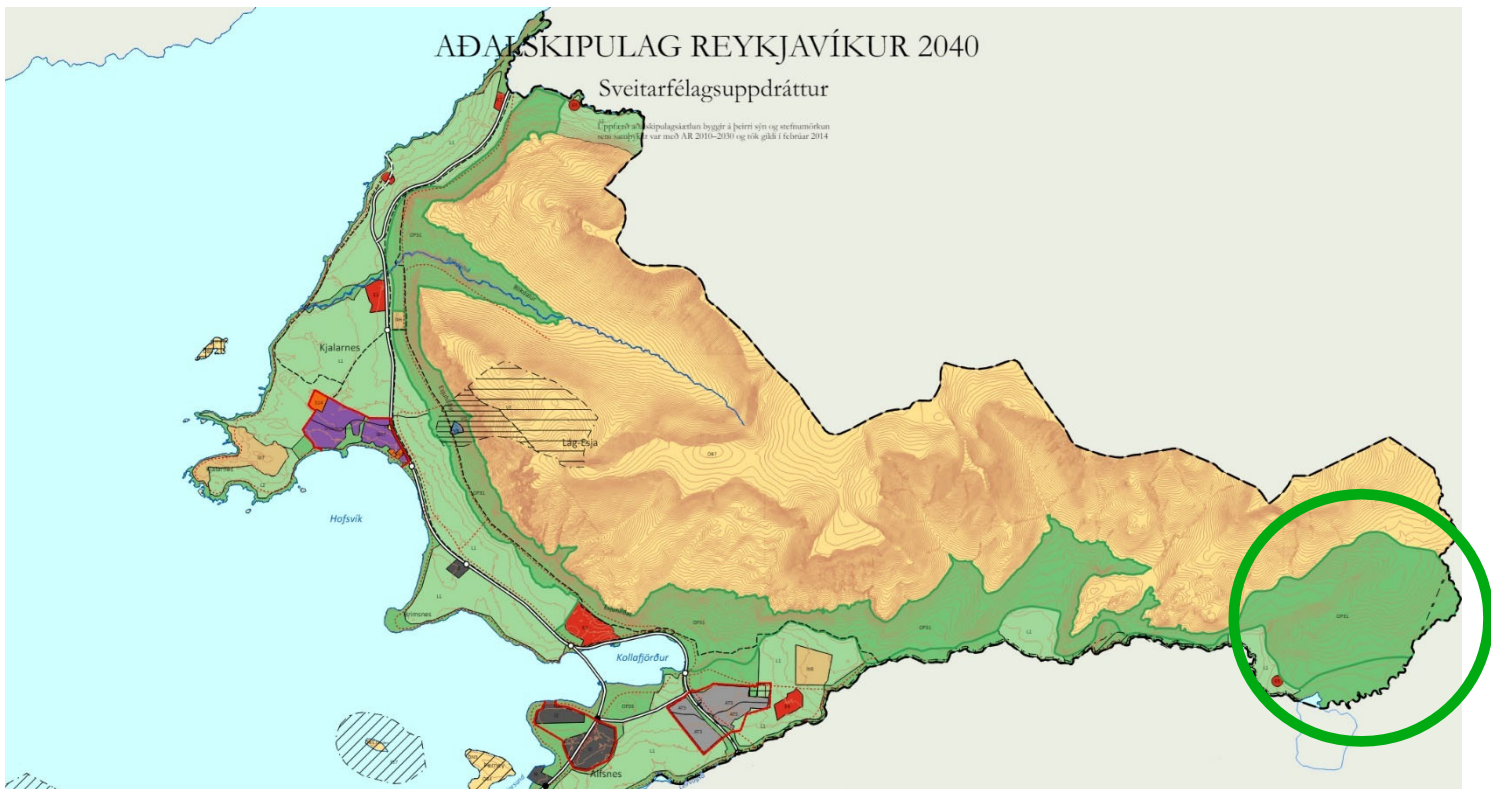
Umsagnir s.s. Minjastofnunar Íslands o.fl.

-

Önnur gögn

-

Skipulagslýsing fyrir Kýrhólsflóa og Stóra-Bugðuflóa, Skálafelli



Efnisyfirlit:

1. Inngangur	3
Skipulagssvæðið og núverandi aðstæður.....	3
Gildandi aðalskipulag.....	4
2. Forsendur	4
Áherslur og markmið verkefnisins.....	4
Yfirbragð og gæði svæðis.....	5
Birtuskilyrði.....	6
Hljóðvist.....	6
Uppbrot og fjölbreytileiki byggðar.....	6
3. Tengsl við aðrar áætlanir og stefnur	7
Aðalskipulag Reykjavíkur 2040.....	7
Menningarstefna í mannvirkjagerð.....	7
Aðlögun að landi og aðliggjandi deiliskipulagi.....	6
Hjóla- og bílastæði, sorpmál.....	8
4. Umhverfissvottun	8
5. Umhverfismat	8
6. Kynning og samráð	9
7. Skipulagsferli og tímaáætlun	10
8. Tímaáætlun	11

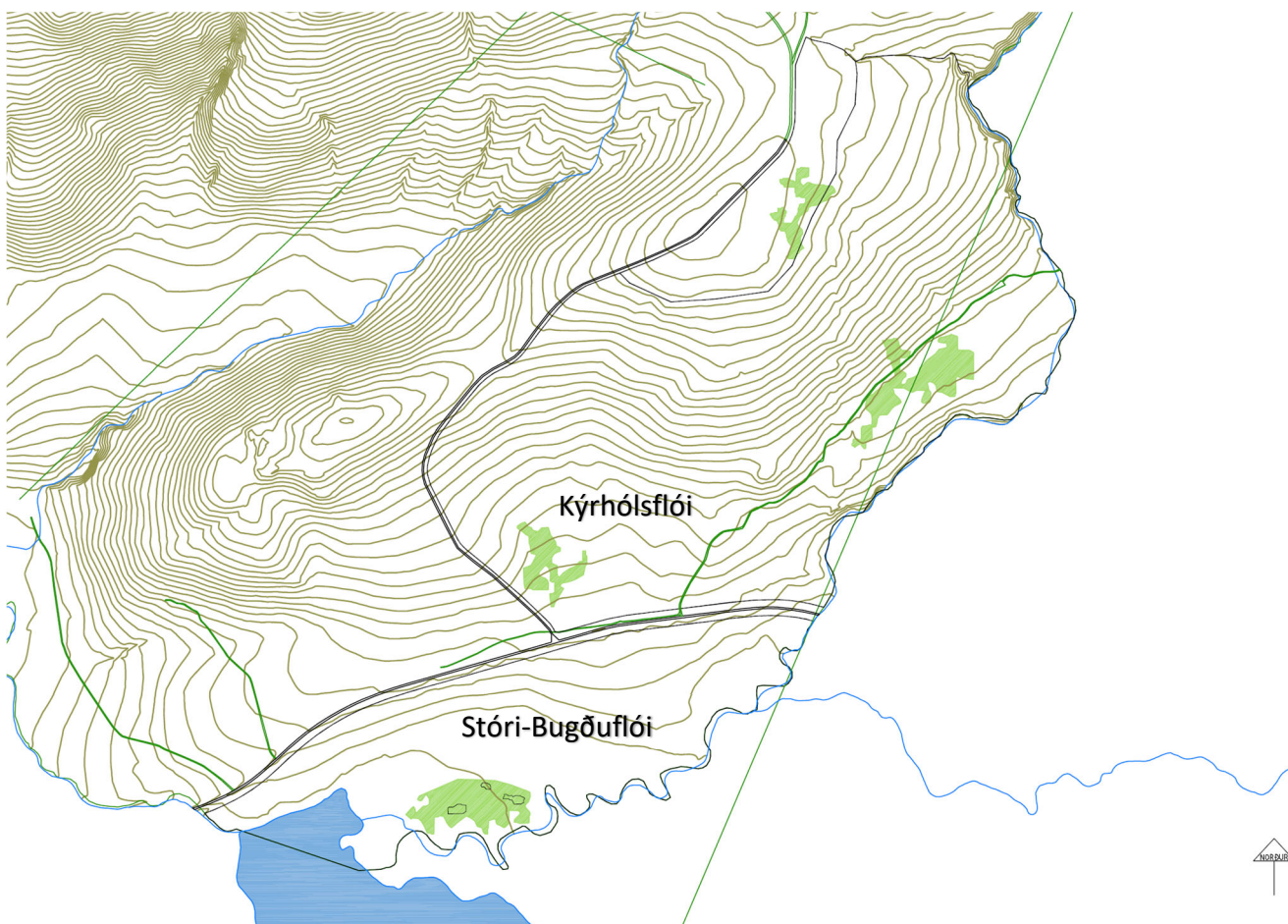
1. Inngangur

Skipulagslýsing þessi nær til nýs deiliskipulags við Kýrhólsflóa og Stóra-Bugðuflóa, Skálafelli á landnotkunarsvæði OP31 og opin svæði (OP) í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040. Ekkert deiliskipulag er í gildi á svæðinu og er því um nýtt deiliskipulag að ræða. Með auknum fjölda ferðamanna sem kjósa að gista nálægt borginni en ekki í henni býðst kjörið tækifæri til að byggja upp sterka innviði sem styðja við þjónustu í nærumhverfinu og dreifa ferðamannaálagi borgarinnar á fleiri staði.

Skipulagssvæðið og núverandi aðstæður

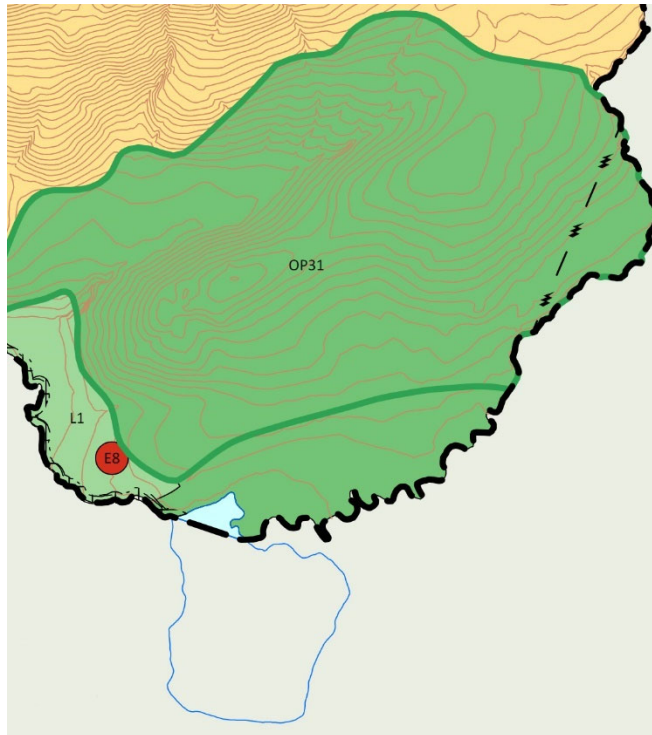
Svæðið við Kýrhólsflóa og Stóra-Bugðuflóa er partur af umgjörð um borgina sem skilgreinir mörk útmerkur og þéttbýlis og kallast Græni trefillinn. Mörk Kýrhólsflóa til austurs og Stóra-Bugðuflóa til austurs og suðurs liggja að landi Mosfellsbæjar.

Yfirborð skipulagssvæðisins einkennist af melum og mómum, lágum gróðri, mosabarði, lækjarsprænum, á og stöðuvatni. Ekki er kunnugt um neinar friðlýstar náttúruminjar á svæðinu en ævafornum reiðstíg verður gert hátt undir höfði. Friðlýst votlendi er að finna á lóðunum tveimur.



MYND 1 Friðlýst votlendi á svæðinu. Reiðstígur er grænmerktur.

Á skipulagssvæðinu er gert ráð fyrir mannvirkjum sem tengjast almennri frístundaiðju og útivist, veitinga- og gistiþjónustu ásamt gatnatengingum. Til staðar á lóð er eitt sumarhús en gert er ráð fyrir að það víki samhliða uppbyggingu á skipulagssvæðinu.



MYND 2 Hluti gildandi Aðalskipulags Reykjavíkur 2040.

Gildandi aðalskipulag

Græni trefillinn er samfelld skógræktar- og útivistarsvæði þar sem lögð er áhersla á fjölbreytt náttúrufer og lífríki ásamt samblandi skógræktar og ósnortinna náttúrusvæða. Heimilt er að reisa byggingar og mannvirki sem tengjast skipulagðri útivistar- og frístundariðju og í jaðri Græna trefilsins er heimilt að byggja upp þjónustu við ferðafólk, s.s. veitinga- og gistiþjónustu enda verði staðið að hönnun og frágangi mannvirkja þannig að þau falli vel að umhverfinu. Ráðgert er að farið verði í aðalskipulagsbreytingu samhliða deiliskipulagsvinnu þar sem svæðið verður skilgreint sem „verslunar- og þjónustusvæði.“

2. Forsendur

Skipulagslýsing þessi er unnin í samræmi við gr. 5.2. í skipulagsreglugerð nr. 90/2013. Tilgangur með gerð lýsingar er að tryggja aðkomu almennings og hagsmunaaðila að skipulagsferlinu á fyrstu stigum þess, auka gagnsæi, tryggja betri upplýsingaflæði, skila betri og markvissari skipulagsvinnu og gefa þeim sem koma að ferlinu betri yfirsýn allt frá fyrstu skrefum. Samkvæmt 1. mgr. 40 gr. skipulagslaga nr. 123/2010 skal sveitarstjórn, áður en vinna við deiliskipulagstillögu hefst, taka saman lýsingu á skipulagsverkefni. Í lýsingu skal koma fram hvaða áherslur sveitarstjórn hafi við skipulagsgerðina, upplýsingar um forsendur, fyrirliggjandi stefnu og fyrirhugað skipulagsferli. Samráð skal haft við eiganda samliggjandi lands eða viðkomandi sveitarfélags þar sem lóð er á sveitarfélagsmörkum, áður en tillagan er samþykkt til auglýsingar skv. 5.2.1. gr. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013. Þegar landeigandi eða framkvæmdaraðili gerir tillögu að deiliskipulagi, skal hann vinna lýsingu og leggja fyrir sveitarstjórn til samþykktar áður en hún fer í kynningu, sbr. 5.2.2. gr. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013. Með skipulagslýsingu þessari er íbúum og öðrum hagsmunaaðilum gefinn kostur á að koma með ábendingar sem snúa að málefnum deiliskipulagsins og komandi skipulagsvinnu.

Áherslur og markmið verkefnisins

Tilgangur deiliskipulagsins er að búa til vandað skipulag svæðis við enda Græna trefilsins til austurs, skipulags sem styður við þá þjónustu og þann ferðamannaíðnað sem þegar er á svæðinu. Að byggja upp áningastað

fyrir ferðamenn og heimafólk á leið sinni í og úr bænum.

Skipulagssvæði Kýrhólsflóa er 300 ha en 107,6 ha í Stóra-Bugðuflóa, allt í allt 407,6 ha.

Á svæði Stóra-Bugðuflóa er ráðgert að byggja tæplega 100 herbergja, fjögurra stjörnu hótél ásamt heilsulind, líkamsrækt og veitingastað. Við hlið hótelsins verður fjölnota húsnæði þar sem ráðgert er að verði ráðstefnu- og fundarsalir, ásamt sýningarrými og deila byggingarnar stoðþjónustu sem að stærstum hluta verður í kjallaranum. Gert er ráð fyrir að almenningur muni geta nýtt þessa aðstöðu t.a.m. til ráðstefnuhalds, sýninga, íþróttaiðkunar, árshátíða og jólahlaðborða svo fátt eitt sé nefnt og tenging við hótél er þar lykilatriði. Heildar fermetrafjöldi hótels og fjölnota rýmis er áætlaður um 21.000m² ofanjarðar.

Norðar á sama svæði verður 200 íbúða starfsmannahúsnæði þar sem starfsfólks kemur til með að hafa aðsetur í lengri eða skemmri tíma, án fastrar búsetu. Við hlið starfsmannahúsnæðis verður bygging þar sem verða verkstæði og geymslur sem tengjast viðhaldi og rekstri hótélanna á svæðinu. Heildar fermetrafjöldi þessara byggingar verður um 21.000m² ofanjarðar.

Á svæði Kýrhólsflóa verða tvö hótél með samtals 100 herbergjum í áður óséðum gæðaflokki héraendis. Allt kapp verður lagt á gæði sem standast tímans tönn í hönnun, efnisvali, frágangi og skipulagi. Á hótélunum verður ýmis þjónusta, s.s. heilsulind, líkamsrækt, veitingastaðir og barir auk allrar stoðþjónustu. Gert er ráð fyrir að bílastæði verði að stórum hluta neðanjarðar. Heildar fermetrafjöldi þessara bygginga er áætlaður um 14.000m² ofanjarðar.

Umhverfis hótelin og í tengslum við þau verða 30 íburðarmikil einbýlis- og tvíbýlishús. Eru þessi hús hugsuð fyrir ferðafólk sem kys að búa útaf fyrir sig en njóta þeirrar þjónustu sem hótél býður uppá. Gert er ráð fyrir að bílskúr verði á neðri hæð allra húsanna. Heildar fermetrafjöldi þessara húsa verður um 14.000m² ofanjarðar.

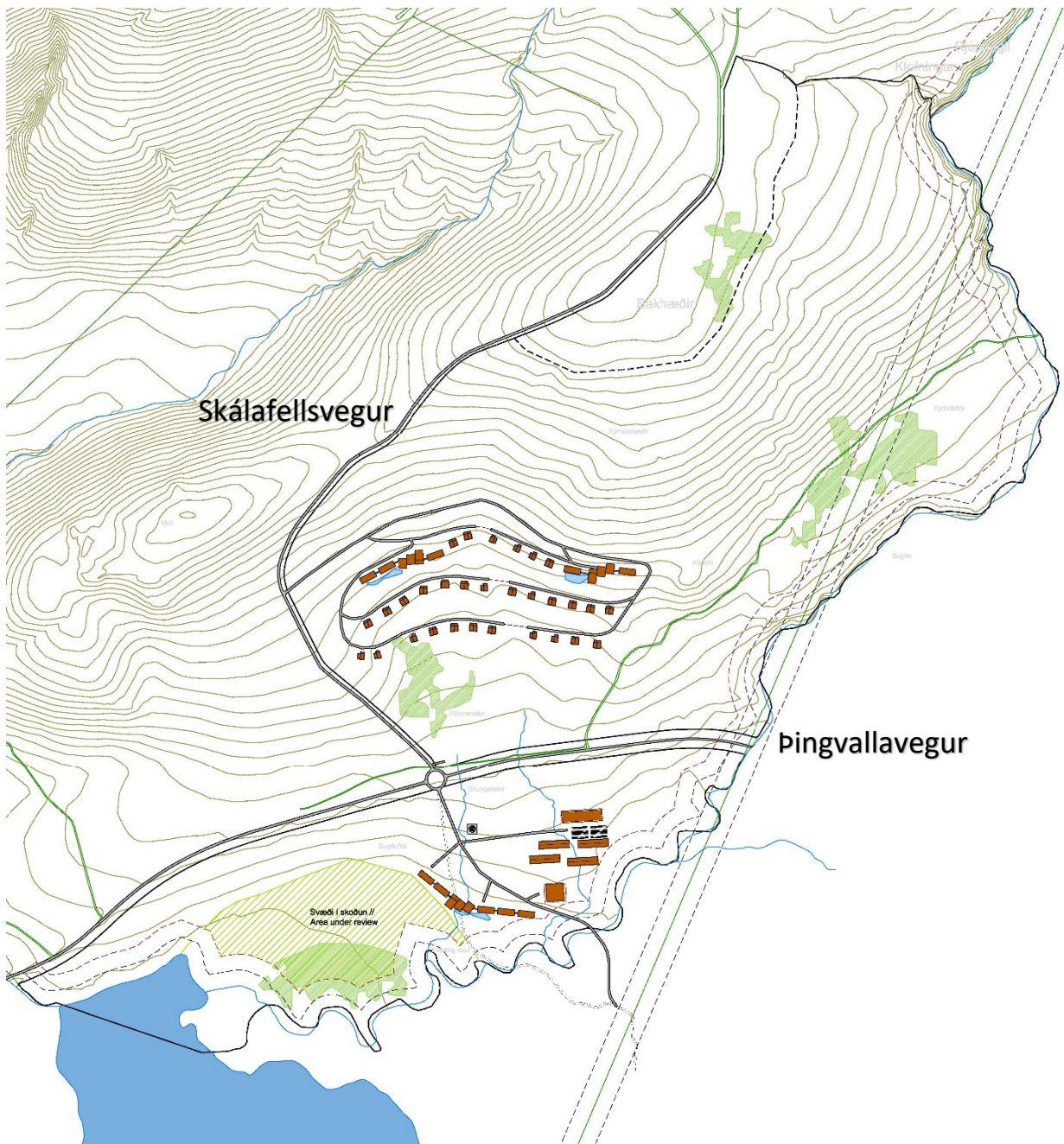
Byggingar á svæðinu verða tvær til þrjár hæðir og heildarfjöldi gistirýma (hótelherbergi og villur) verður 250, fyrir utan starfsmannahúsnæði, þar sem verða um 200 íbúðir. Heildar fermetrafjöldi er áætlaður um 70.000m² ofanjarðar. Ákvörðun um endanlegt byggingarmagn, hæð húsa og legu þeirra í landinu verður tekin við gerð deiliskipulags.

Við uppbyggingu Kýrhólsflóa og Stóra-Bugðuflóa verður áhersla á vandaða hönnun göturýma, almenningsrýma, mannvirkja, stígakerfis og grænna svæða sem mynda staðaranda í tengslum við nærumhverfi sitt. Deiliskipulagssvæðið mun innihalda þjónustu, afþreyingu og gististaði. Lögð verður áhersla á vandaðar og umhverfisvænar byggingar og tillit verður tekið til umhverfis- og loftslagsþátta, legu lands og nálægðar við ósnortna náttúru. Byggingarefni og klæðningar verða vandlega valin og tryggt verður að valin séu efni sem falla vel að umhverfi sínu, þau séu vönduð og endingargóð.

Yfirbragð og gæði svæðis

Miðað er að því að lágmarka vistspor verkefnisins og að lágmarks rask verði á náttúrunni. Yfirbragð byggðs umhverfis verður hlýlegt og allt kapp verður lagt á að byggingar falli vel að umhverfi sínu.

Skipulag við Skálafell gerir ráð fyrir byggingum sem verða allt að þrjár hæðir. Byggingar verði þannig staðsettar að þær snúi í átt að sólu, njóti útsýnis og myndi skjól fyrir sterkum vindstrengjum hver fyrir aðra. Verði það m.a. gert með gróðri við og á milli húsa, sem á sama tíma gerir svæðið vistlegt. Gera þarf vindathuganir fyrir allar árstíðir. Huga þarf að því hvernig hús og götur verða staðsettar í landhalla og þakform skulu vera hallandi þar sem búast má við töluverðum snjóþyngslum á svæðinu á veturna. Tryggður verður fjölbreytileiki í lita og efnisvali innan lóða. Gæði og sjálfbærar hönnunarlausnir verða ávallt hafðar að leiðarljósi. Gæði framkvæmdarinnar verða sýnileg í heildaryfirbragði svæðisins.



MYND 3 Áætluð staðsetning bygginga. Helgunarsvæði rafmagnslínu, árinna Bugðu og Leirvogsvatns eru sýnd með punktalínu.

Birtuskilyrði

Unnið verður með að meira en helmingur dvalarsvæða utandyra, innan lóða sem og á sameiginlegum svæðum, geti notið sólar að lágmarki í 5 klukkustundir þann 1. maí (milli kl. 09 til 17). Dagsljósaútreikningar verða notaðir til að tryggja viðunandi magn dagsljóss innandyra á síðari stigum.

Hljóðvist

Gerð hefur verið hljóðvistar skýrsla af svæðinu og dynlínukort í 2m hæð notað til þess að tryggja að kröfur til hljóðvistar séu uppfylltar miðað við Reglugerð um hávaða, þar sem mörk hávaða fyrir verslunar- og þjónustusvæði eru 65db. Við gerð skýrslunnar var notast við mat á umferðarsköpun svæðisins

Uppbrot og fjölbreytileiki byggðar

Vegna hæðarmismunar á lóðinni býður svæðið uppá mikla möguleika á fjölbreytileika í byggð. Þar sem

töluverður landhalli er á svæðinu er kjörið að nýta hann í bílageymslur. Auðveldlega er hægt að skipta lóðinni upp í svæði sem gætu hvert haft sín séreinkenni, t.d. með mismunandi byggingagerð, uppbotum, hæðum og áferðum.

3. Tengsl við aðrar áætlanir og stefnur

Aðalskipulag Reykjavíkur 2040

Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 er uppfærð og endurbætt útgáfa AR2030, sem samþykkt var árið 2014. Aðalskipulagið var samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur þann 19. október 2021, samanber einnig samþykkt hennar 21. desember 2021. Aðalskipulagið var undirritað þann 13. janúar 2022 og tók gildi með birtingu í Stjórnartíðindum þann 18. janúar 2022.

Í *Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040* er „verslunar- og þjónustusvæði“ (VP) svæði þar sem gert er ráð fyrir verslun og þjónustu, þ.m.t. hótélum, gistiheimilum, veitingahúsum og skemmtistöðum (gr. 6.2.c. í skipulagsreglugerð). Hótel innan marka Reykjavíkur en utan borgarinnar byggir upp sterka innviði sem styðja við þjónustu í nærumhverfinu, dreifa ferðamannaálagi borgarinnar á fleiri staði og stuðla að hagvexti. Nánari stefna um landnotkun, starfsemi og þéttleika á verslunar- og þjónustusvæðum er ákveðin í hverfis- og/eða deiliskipulagi.

Menningarstefna í mannvirkjagerð

Menningarstefna í mannvirkjagerð: stefna íslenskra stjórnvalda í byggingarlist var gefin út árið 2014 með það að leiðarljósi að fylgja eftir stefnumörkun á sviði verklegra framkvæmda í mannvirkjagerð.

Uppbygging á svæði Kýrhólsflóa og Stóra-Bugðuflóa miðar að því að byggja upp sterka innviði sem styðja við þjónustu í nærumhverfinu og dreifa ferðamannaálagi borgarinnar. *Menningarstefna í mannvirkjagerð* verður í þessu samhengi höfð að leiðarljósi;

„Við hönnun, skipulag og byggingarframkvæmdir á viðkvæmum stöðum, svo sem í lítt snortinni náttúru eða landslagi menningarminja, skal viðhafa sérstaka aðgæslu sem tryggir að sjónrænt yfirbragð hins manngerða umhverfis rýri sem minnst hlut náttúrunnar í heildarmyndinni.“

Aðlögun að landi og aðliggjandi deiliskipulag

Mikilvægur hluti af skipulagsferlinu er aðlögun að landi. Norðan við lóðina er skíðasvæðið Skálafelli sem líklegt er að gæti notið góðs af uppbyggingu á svæðinu. Í gildi er deiliskipulag skíðasvæðis í Skálafell, Reykjavík sem samþykkt var 12.12.2001. Deiliskipulög annarra svæði umhverfis lóðina eru ekki til.

Á hæsta punkti lóðar til norðurs er vindur talinn of mikill svo fýsilegt sé að byggja þar að einhverju ráði. Þaðan er halli til suðurs og austurs og þarf að skoða vel hvaða byggingagerð hentar því landformi best. Svæðið á sunnanverðri lóðinni er tiltölulega slétt. Raflína liggur yfir austanverða lóðina, helgunarsvæði hennar er upp á 50m sitthvorum megin við hana.

Lóðin afmarkast af ánni Bugðu til austurs en helgunarsvæði hennar er 50-100m. Áin rennur í Leirvogsvatn en þar er einnig 50-100m helgunarsvæði.

Aldagömlum reiðstíg verður gert hátt undir höfði og undirgöng verða undir þjóðvegi á milli Stóra-Bugðuflóa og Kýrhólsflóa sem tengir svæðin saman. Rætt hefur verið við Vegagerðina um að hafa hringtorg á gatnamótum Þingvalla- og Skálafellsvegur og er það gert til þess að jafna og minnka umferðarhraða. Gerð hefur verið umferðargreining vegna uppbyggingar á lóðum Kýrhólsflóa og Stóra-Bugðuflóa sem sýnir að Þingvallarvegur ætti hæglega að geta annað fyrirhugaðri umferð á svæðinu og að hringtorg muni á hægja á umferð. Umferðarmagn er ekki talið það mikið að búist sé við röðum, né að

umferðarflæði skerðist með tilkomu hringtorgs. Ráðgert er að hafa þyrlupall sunnan Þingvallarvegar en nákvæma staðsetningu hans mun þurfa að skoða vel meðal annars m.t.t. sviptivinda. Áætlað er að 3-5 þyrlur lendi þar daglega þegar hótél hafa verið tekin í notkun.

Ofanvatnskerfi svæðisins verður blanda af ofanvatnslögnum í götum og blágrænum ofanvatnslausnum á lóðum og í göturýmum. Megintilgangur blágrænna ofanvatnslausna er að líkja eftir náttúrulegum ferlum regnvatns eins og þeir voru áður en landsvæðið byggðist upp. Það er gert með því að fanga regnvatn þar sem það fellur til jarðar og á húspök og leyfa eins miklu vatni og hægt er að síast í jörðu, eins nálægt þeim stað þar sem það féll.

Hjóla- og bílastæði, sorpmál

Varðandi fjölda bíla- og hjólastæða vegna nýrrar uppbyggingar skal miða við reglur Reykjavíkurborgar (2024): Reglur um fjölda bíla- og hjólastæða, sem samþykktar voru í skipulags- og skipulagsráði 6. mars 2024 og í borgarráði 14. mars 2024. Skálafell er ekki inni á skýringarkorti svæða en gerð hefur verið umferðargreining fyrir svæðið og bætt verður við hana til þess að ákvarða fjölda bílastæði í stað samgöngumats.

Gert er ráð fyrir að bílastæði verði að einhverjum hluta neðanjarðar, en kannaður verður möguleiki á bílastæðahúsi og/eða bílskúrum í einhverjum tilfellum. Einnig verður möguleiki á að staðsetja bílastæði fyrir fatlaða og gesti í göturýmum í kringum og á milli bygginga á svæðinu. Gert er ráð fyrir samnýtingu bílastæða á svæðinu. Til viðmiðunar er í töflu 2 í Reglum um fjölda bíla- og hjólastæða gert ráð fyrir 0,3 stæðum á herbergi (viðmið) og allt að einu stæði á herbergi. Samkvæmt sömu töflu skal gera ráð fyrir 1-2 hjólastæðum á 100m² en skoða þarf hver þörf á slíku er þar sem lóðin er ekki tengd þéttbýliskjarna. Söfnun og meðhöndlun sorps mun þurfa að skoða sérstaklega og munu niðurstöður koma fram í skýrslu

4. Umhverfivottun

Stefnt er á unnið verði eftir vistvottunarferli á verkefninu samkvæmt vottunarkerfi „BREEAM Communities“ og er mælt með að skipulagsgerð styðjist við kröfur vottunarkerfisins. Síðar verði ákveðið hvort sótt verði um vottun.

BREEAM vottun staðfestir að skipulagssvæðið uppfylli skilyrði BREEAM Communities um vistvænt skipulag, með umhverfislega og félagslega sjálfbærni í fyrirrúmi. Ákveðnir þættir verkefnisins munu þar af leiðandi vera tryggðir m. a. eftirfarandi:

- Áhersla er lögð á aðgengi fyrir alla og algilda hönnun í almenningsrýmum.
- Hugað að öryggi gangandi og hjólandi, með aðgengi að gönguleiðum og stofnstígum.
- Stutt í náttúru og góðar tengingar við útivistarsvæði.
- Rými sólrík og skjólsæl.
- Þægileg lýsing utandyra, minni ljósmengun.
- Sjálfbærar ofanvatnslausnir til að tryggja gróðurvænt umhverfi og verndun lífríkis
- Vel hugað að hönnun opinna svæða og val á gróðri með tilliti til vistkerfis hverfisins.
- Hjólastæði í almenningsrýmum og innan lóða.

5. Umhverfismat

Lagt er upp með að umhverfisáhrif séu metin samhliða skipulagsvinnu og að umhverfismatið nýtist við ákvarðanatöku til að draga úr neikvæðum áhrifum verkefnisins eins og kostur er. Við vinnslu umhverfismatsins verður haft samráð við viðeigandi aðila í samræmi við lög og helstu umhverfisáhrif skipulagsins.

Þau atriði sem talin eru geta haft áhrif á umhverfið eru:

- Umferð og vinna á framkvæmdatíma
- Byggingar (nýjar byggingar verða reistar á áður óbyggðu landi)
- Vegir (nýir vegir verða byggðir á áður óbyggðu landi)
- Innviðaupbygging (rafmagnstengingar, vatn og fráveita)
- Rekstur hótelsins og baðlóns (úrgangur, umferð fólks, breytt landnotkun)

Í samræmi við ofangreint er lagt til að eftirfarandi umhverfispættir verði metnir:

- **Fornleifar**

Gamall reiðstígur sem liggur á milli Þingvalla og Reykjavíkur liggur innan svæðisins. Mikilvægt er að áhrif á hann, sem og aðrar fornminjar, verði skoðuð.

- **Fuglar**

Mikilvæg fuglasvæði eru innan skipulagssvæðisins og því tilefni til þess að skoða áhrif á fugla.

- **Vatnafar og vatnalíf**

Uppbygging og rekstur hótels getur haft áhrif á vatnafar svæðisins. Laxveiðiá liggur innan skipulagssvæðisins. Leirvogsvatn liggur innan svæðisins. Innan svæðisins eru grunnvatns, straumvatns- og stöðuvatnshlot.

- **Gróðurfar**

Rask á gróðri vegna nýrra bygginga og innviða.

- **Útivist og ferðaþjónusta**

Uppbygging hótels á þessu svæði hefur áhrif á útivist og ferðaþjónustu.

- **Landslag og ásjón**

Uppbygging húsa og innviða hefur áhrif á landslag og breytta ásjón.

- **Náttúruvá**

Skoða þarf hvaða áhrif náttúruvá getur haft á svæðið og uppbyggingu innan þess.

6. Kynning og samráð

Skv. 1. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 skal vinna lýsingu á deiliskipulagsáætlun og senda hana Skipulagsstofnun og öðrum umsagnaraðilum til umsagnar í upphafi verks. Lýsingin skal kynnt almenningi og öðrum umsagnar- og hagsmunaaðilum. Skipulagslýsingin verður auglýst í blöðum, ásamt því að vera aðgengileg á vef umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkur. Athugasemdir eða ábendingar við lýsingu skulu sendast á skipulag@reykjavik.is.

Deiliskipulagsáætlun verður unnin í samvinnu og í samráði við viðeigandi stofnanir og fyrirtæki ríkis, borgar og byggðasamlög um ýmsa efnispætti.

- Samgöngumál verða rædd við Skrifstofu samgöngustjóra og borgarhönnunar, Strætó bs, Betri samgöngur ohf og Vegagerðina.
- Tæknilegir innviðir verða ræddir við Veitur og gert verður mat á innviðakostnaði fyrir Skrifstofu eign- og atvinnuþróunar. Vatnsöflun heits og kalds vatns verður tekin saman í skýrslu. Skýrsla verður gerð um meðferð ofanvatns. Áætlun varðandi raforkuþörf verður gerð og skýrsla um meðferð skólps.
- Grænir innviðir, náttúra og landslag verða hannað og greint af fagfólki og rætt verður við Skrifstofu umhverfisgæða hjá Reykjavíkurborg. Jarðvegskönnun verður gerð og niðurstöður hennar verða teknar saman í jarðtækniskýrslu.

Aðrir samráðs- og umsagnaraðilar í ferlinu eru:

- Skipulagsstofnun
- Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur
- Minjastofnun Íslands
- Borgarsögusafn Reykjavíkur ?
- Slökkvilið höfuðborgarsvæðisins
- Svæðisskipulagsnefnd höfuðborgarsvæðisins
- Isavia

7. Skipulagsferlið og tímaáætlun

Skipulagslýsingin

- Lýsing á skipulagsverkefninu lögð inn fyrir sveitastjórn á sama tíma og beiðni um heimild til að vinna tillögu að deiliskipulagi skv. 38. gr. skipulagslaga og fellur þá úr gildi 1. mgr. 40 gr. um að sveitastjórn eigi að taka saman lýsingu á skipulagsverkefninu.
- Leita skal umsagnar um lýsinguna hjá Skipulagsstofnun og umsagnaraðilum og kynna fyrir almenningi, skv. 1.mgr. 5.2.3. gr. Skipulagsreglugerðar.
- Skipulagsstofnun skal senda sveitarstjórn ábendingar og athugasemdir um lýsinguna, ef hún telur ástæðu til, innan þriggja vikna frá því að henni berst lýsingin, sbr. 4.mgr. 5.2.3. gr. í Skipulagsreglugerð.

Deiliskipulagið

- 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. 3.mgr. 40.gr. skipulagslaga.
- Ef deiliskipulagstillaga tekur til svæðis sem liggur að mörkum aðliggjandi sveitarfélags skal tillagan kynnt sveitarstjórn þess sveitarfélags. 1.mgr. 41.gr. skipulagslaga.
- Sé tillaga að deiliskipulagi ekki í samræmi við aðalskipulag skal samsvarandi aðalskipulagsbreyting auglýst áður eða samhliða. Að loknum auglýsingartíma getur sveitarstjórn samþykkt breytingu á aðalskipulagi og deiliskipulagi samhliða, skv. 2.mgr. 41.gr. skipulagslaga. Aðalskipulagsbreyting samhliða deiliskipulagsbreytingu.
- Þegar frestur til athugasemda er liðinn skal sveitarstjórn taka tillöguna til umræðu að undangenginni umfjöllum 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 aftur til umræðu í sveitarstjórn heldur skal senda hana Skipulagsstofnun. Hafi borist athugasemdir skal niðurstaða sveitastjórnar auglýst. 3.mgr. 41.gr. skipulagslaga.

Afgreiðsla deiliskipulags, 42.gr. skipulagslaga:

- Senda skal Skipulagsstofnun deiliskipulag sem samþykkt hefur verið af sveitarstjórn og samantekt um málsmeðferð ásamt athugasemdum og umsögnum innan sex mánaða frá því að frestur til athugasemda rann út.
- Sveitarstjórn sendir þeim aðilum er athugasemdir gerðu umsögn sína um þær.
- Telji Skipulagsstofnun að form- eða efnisgallar séu á deiliskipulagi sem henni er sent skal hún tilkynna sveitarstjórn um að stofnunin taki það til athugunar innan þriggja vikna frá því að deiliskipulagið var mótttekið.
- Sveitarstjórn skal taka athugasemdirnar til umræðu og gera nauðsynlegar breytingar hvað varðar athugasemdir um form deiliskipulags. Fallist sveitarstjórn ekki á athugasemdir Skipulagsstofnunar um efni deiliskipulags skal hún gera rökstudda grein fyrir ástæðum þess.
- Birta skal auglýsingu um samþykkt deiliskipulag í B-deild Stjórnartíðinda. Hafi auglýsing um samþykkt deiliskipulag ekki verið birt í B-deild Stjórnartíðinda innan árs frá því að athugasemdafresti tillögu til deiliskipulagsins lauk telst deiliskipulagið ógilt.

8. Tímaáætlun

Eftirfarandi tímaáætlun er sett við upphaf skipulagvinnu og getur tekið breytingum eftir þróun verkefnisins:

Mars/apríl 2025 Skipulagslýsing auglýst.

Maí – sept. 2025 Unnið að tillögu að deiliskipulagi

Október 2025 Skipulagstillaga lögð fyrir umhverfis- og skipulagsráð og tillagan auglýst í framhaldinu

Desember 2025 Móttaka og úrvinnsla athugasemda og ábendinga

Janúar 2026 Samþykktarferli og gildistaka með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda.