

Reykjavíkurborg, umhverfis og skipulagssvið  
Björn Axelsson, skipulagsfulltrúi  
Borgartúni 12 - 14  
105 Reykjavík

Reykjavík, 10. desember 2020  
Tilvísun: 202001145 / 3.4

## Efni: Deiliskipulag Nesvíkur, Reykjavíkurborg

Reykjavíkurborg hefur, með erindi dags. 2. nóvember 2020, sent Skipulagsstofnun ofangreint deiliskipulag til yfirferðar samkvæmt 1. mgr. 42. gr. skipulagslaga og var málsmeðferð skv. 41. gr. laganna. Athugasemdafresti lauk 8. júlí 2020. Deiliskipulagið var samþykkt með breytingum í borgarráði, þann 29. október 2020 ásamt umsögn skipulagsfulltrúa um framkomnar athugasemdir, dags. þann 8. október 2020.

Í deiliskipulaginu felst uppbygging gistipjónustu og veitingasölu í flokki V, ásamt heilsulind með laugum. Hámarks byggingarmagn er 10.000 m<sup>2</sup>. Hæðafjöldi er 2-3 hæðir og fjöldi herbergja verður um 100. Jafnframt er gert ráð fyrir 12 stakstæðum húsum til útleigu. Hámarksstærð hvers húss er 200 m<sup>2</sup> og hámarkshæð 5 m. Einnig er gert ráð fyrir 150 m<sup>2</sup> samkomuhúsi og fjórum 30 m<sup>2</sup> skýlum til áningar við göngustígakerfi innan svæðisins.

Deiliskipulagið er sett fram á kortblaði með greinargerð og uppdrætti í mkv. 1:2.500, dags. 26. mars 2020, breytt 8. október 2020. Uppdráttur er sýnir skýringamyndir, dags. 26. mars 2020 og breytt 8. október 2020. Erindinu fylgdi jafnframt húsakönnun unnin af Fornleifastofnun Íslands dags. 2020 og Deiliskráning, Fornleifastofnun Íslands, dags. 2019.

Skipulagsstofnun hefur yfirfarið framlögð gögn og gerir athugasemd við að sveitarstjórn birti auglýsingu um samþykkt deiliskipulagsins í B-deild Stjórnartíðinda vegna eftirfarandi atriða:

### Umhverfismat

Deiliskipulagsbreytingin felur í sér framkvæmd sem tilgreind er í 1. viðauka laga nr. 106/2000 um mat á umhverfisáhrifum og fellur deiliskipulagið jafnframt undir lög nr. 105/2006 um umhverfismat áætlana.

Ekki er gerð grein fyrir umhverfisáhrifum deiliskipulagsins eins og ákvæði laga um umhverfismat áætlana kveða á um.

Í gögnum deiliskipulagsins kemur aðeins fram að deiliskipulagið falli undir lög um umhverfismat áætlana og að það sé „...ráðgert að skýrsla um umhverfisáhrif skipulagstillögunnar og framkvæmdar verði sameinuð þegar til þess kemur að tilkynning verði send til Skipulagsstofnunar skv. ákvæðum 6. gr. laga nr. 105/2006”

Ekki er hægt að vísa umhverfismati deiliskipulags alfarið til umfjöllunar síðar eins og þarna er gert, þar sem tilgangur umhverfismats er að varpa ljósi á fyrirséð umhverfisáhrif skipulagsins sem lagt sé til grundvallar við endanlega ákvörðun um efni og útfærslu deiliskipulagsins.

Í umhverfismati deiliskipulagsins þarf að mati Skipulagsstofnunar meðal annars að fjalla um valkosti um útfærslu og samlegð við aðra gisti – og veitingaþjónustu á nærliggjandi svæðum.

### **Efni og framsetning skipulagsákvæða**

Ef stefnt er að framkvæmd deiliskipulagsins í áföngum þarf það að koma fram, og gera grein fyrir hverjum áfanga fyrir sig.

Gera þarf grein fyrir áætlum fjölda gistirúma í bæði hóteli og í stakstæðum gistihúsum.

Í deiliskipulaginu þarf að gera nánar grein fyrir vatnsöflun og fráveitu miðað við umfang og eðli þeirrar starfsemi sem þar er fyrirhuguð en ekki aðeins að vísa mati á áætlaðri vatnsnotkun til „hönnunarstigs“.

Á skipulagsupprætti þarf að sýna staðsetningu hreinsivirkis og legu stofnlagna, sem og staðsetningu skýla til áningar við gönguleiðir.

Gera þarf nánar grein fyrir mannvirkjagerð í tengslum við fyrirhugaða náttúrulaug í sjávarmáli vökurinnar og er í því sambandi bent á gr. 5.3.2.14 í skipulagsreglugerð um skipulag við vötn, ár og sjó.

Óska þarf umsagnar Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur m.a. um fyrirkomulag fráveitu og fyrirhugaðs hreinsivirkis.

Skipulagsstofnun minnir á að sveitarstjórn skal taka athugasemdir Skipulagsstofnunar til umræðu skv. 1. mgr. 42. gr. skipulagslaga.

  
Sigríður Björk Jónsdóttir