

# Ný skipulagslög Lagaskil og lýsing

Málstofa Skipulagsstofnunar í HR 6. júní 2011  
Guðrún Halla Gunnarsdóttir og Málfríður Klara Kristiansen

# Lagaskil, svæðisskipulag

- Breytingar voru gerðar á nýjum skipulagslögum nr. 123/2010 við samþykkt laga um mannvirki nr. 160/2010 sbr. 6. liður c og d í 65. gr.
- Nýju lögin taka ekki til svæðisskipulags sem sent hefur verið Skipulagsstofnun til afgreiðslu til staðfestingar skv. 4. mgr. 13. gr. og 14. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 fyrir áramótin 2010/2011. (56. gr. skipulagslaga)
- Skipulagsstofnun er heimilt að gera breytingar á svæðisskipulagi miðhálandisins, til samræmis við tillögur að breytingu á aðalskipulagi, þegar breytingin felur ekki í sér nýja stefnumörkun um landnotkun. (4. tl. brbákv. skipulagslaga)

# Lagaskil, aðalskipulag

- Breytingar voru gerðar á nýjum skipulagslögum nr. 123/2010 við samþykkt laga um mannvirki nr. 160/2010 sbr. 6. liður c í 65. gr.
- Nýju lögin taka ekki til aðalskipulags sem sent hefur verið Skipulagsstofnun til athugunar fyrir auglýsingu skv. 2. mgr. 17. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 fyrir áramótin 2010/2011. (56. gr. skipulagslaga)

# Lagaskil, deiliskipulag

- Deiliskipulag og breytingar á því sem sveitarstjórn hefur samþykkt til auglýsingar eða til grenndarkynningar fyrir áramót 2010 / 2011, skal fara með og ljúka skv. eldri lögum.
  - Hafi tillagan ekki þegar verið auglýst getur sveitarstjórn samþykkt hana að nýju til kynningar og fer þá með málið skv. nýjum skipulagslögum nr. 123/2010

Mælt er með þeirri leið – getur kallað á gerð lýsingar

# Tilgangur lýsingar

- Tryggja aðkomu almennings og hagsmunaaðila á öllum stigum skipulagsvinnunnar
- Gera skipulagsferlið gagnsærra
- Bæta upplýsingaöflun vegna skipulagsgerðar
- Bæta yfirsýn sveitarstjórnar yfir verkefnið
- Móta áherslur um tiltekin atriði í deiliskipulagi

## Hvenær er þörf á lýsingu?

- **Lýsingu** skal alltaf vinna vegna **svæðisskipulags og breytinga** á því
- **Lýsingu** skal alltaf vinna vegna **aðalskipulags og breytinga** á því – nema óverulegra breytinga
- **Lýsingu** skal vinna fyrir **nýtt deiliskipulag**
  - heimilt að falla frá gerð lýsingar ef allar meginforsendur liggja fyrir í aðalskipulagi
- Ekki skylda að vinna **lýsingu** vegna **breytinga á deiliskipulagi** (getur þó verið skynsamlegt )

# Gerð og framsetning lýsingar

- Lýsing er hluti skipulagsgagna og skal sett fram sem greinargerð og skal vera merkt viðkomandi sveitarfélagi
- Skipulagsráðgjafar sveitarfélagsins eða landeiganda / framkvæmdaraðila geta gert tillögu að lýsingu, en
- alltaf í samvinnu við skipulagsnefnd sem „fer með skipulagsmál, þ.m.t. umhverfismat undir yfirstjórn sveitarstjórnar“.

# Lýsing + matslýsing !

- Þegar skipulagsáætlun er háð lögum um umhverfismat áætlana nr. 105/2006
  - þarf að hafa samráð við Skipulagsstofnun um umfang og áherslur umhverfismatsins, gögn vegna samráðs oftast kölluð „matslýsing“
  - skynsamlegt er að sameina gerð lýsingar og „matslýsingar“, málsmeðferð og kynningu þessara gagna



# Efni lýsingar svæðis- og aðalskipulags

- Staðsetning og afmörkun skipulagssvæðisins - t.d. kort af breytingarsvæðinu
- Meginmarkmið skipulagstillögunnar – rökstuðningur fyrir breytingu
- Nánar um viðfangsefni og markmið - hvað á að gera og hvers vegna
- Forsendur, greining þeirra og áætluð gagnaöflun
- Tengsl við aðrar áætlanir
- Matslýsing vegna mats á umhverfisáhrifum tillögunnar - ef við á
- Upplýsingar um samráðsaðila og lögbundna umsagnaraðila
- Helstu tímasetningar við gerð og málsmeðferð tillögunnar

**Athugið - ef aðalskipulagi er breytt vegna deiliskipulagsgerðar skal þess gætt að meginmarkmið fyrir deiliskipulagið komi fram í aðalskipulagsbreytingunni**

# Efni lýsingar deiliskipulags



- Ákvæði aðalskipulags um svæðið
  - hvað stendur í greinargerð og hvað segir landnotkunarkortið. Af hverju lýsingu?
- Staðsetning og afmörkun skipulagssvæðisins
  - kort af svæðinu eða útdráttur úr aðalskipulaginu
- Viðfangsefni, þ.e. hvað á að gera á svæðinu og helstu markmið og áherslur
  - s.s. varðandi þéttleika, byggðamynstur og framkvæmdatíma.
- Áætlun um gagnaöflun og greiningu forsendna.
- Mat á því hvort skoða þurfi umhverfisáhrif af fyrirhuguðum framkvæmdaáformum.

# Efni lýsingar frh.

- Upplýsingar um samráðsaðila og lögbundna umsagnaraðila.
  - Skipulagsstofnun er lögbundinn umsagnaraðili um lýsingu
- Helstu tímasetningar við gerð og málsmeðferð tillögunnar.
- Hvort gera þurfi breytingar á aðliggjandi deiliskipulagi
- Athugið að efni deiliskipulags er nú ítarlegra vegna breytinga á byggingarreglugerð s.s. ákvæði um útlit og gæði, hæðir og fjarlægðir, bílastæði o.fl.
- Athuga- ef deiliskipulagið kallar á breytingu á aðalskipulagi skal þess gætt að meginmarkmið fyrir deiliskipulagið komi fram þar.

# Lýsing deiliskipulags =

markmið og áherslur + verkáætlun og samráð

- Meginmarkmið eru í aðalskipulagi
  - Lýsing og kynningarfundur fyrir auglýsingu ekki skylda
- Meginmarkmið, t.d. ákvæði um:
  - þéttleika (nýtingarhlutfall)
  - byggðamynstur (hæð og gerð bygginga)
  - notkun – nánari ákvæði
  - efnismagn ef um námu er að ræða
  - orkumagn og umfang í tilvik virkjana

þ.e. ekki aðeins skilgreind landnotkun á uppdrætti heldur markmiðum og áherslum lýst í greinargerð



SKIPULAGS- OG BYGGINGARSVIÐ

Forsíða > Skipulags- og byggingarsvið

Um sviðið
Skipulagsmál
Byggingarmál
Gjaldskrár
Skipulagsráð
Umsóknir / Eyðublað
Spurt og svarað
Fréttir
Fundargerðir

Vesturvallareitur, lýsing

26.04.2011

Á fundi skipulagsráðs 13. apríl 2011 var lögð fram lýsing skipulags- og byggingarsviðs Reykjavíkur dags. 1. apríl 2011 að Vesturvallareit 1.134.5. Skipulagssvæðið markast af Vesturvallagötu, Sólvallagötu, Framnesvegi og Holtsgötu. Einnig var lögð fram húsakönnun Minjásafns Reykjavíkur dags. í október 2010.

Erindi var samþykkt til kynningar og umsagnar með vísan til 1. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Samþykkt var að kynna lýsinguna fyrir hagsmunaaðilum á reitnum og til umsagnar Skipulagsstofnunar, Hverfisráðs Vesturbæjar, Borgarminjavarðar og Húsafríðunarnefndar. Lýsingin er meðfylgjandi og verður einnig aðgengileg á vef skipulags- og byggingarsviðs skipbygg.is ásamt húsakönnun.

Skoða lýsingu (PDF)  
Húsakönnun (PDF)

Hagsmunaaðilum er bent á að kynna sér lýsingu og senda ábendingar og athugasemdir til skipulagsstjóra eða á netfangið skipulag@reykjavik.is. Kynning verður í gangi til og með 13. maí 2011. Hagsmunaaðilar á Vesturvallareit eru hér með boðaðir á fund í Borgartúni 12-14, 2. hæð austur, fundarherbergi Dalsmynni, málvikudaginn 10. maí nk. kl. 15:00. Boða þarf komu sína í þjónustuveri Reykjavíkurborgar á 1. hæð hússins þegar komið er á fundinn.

F.h. skipulags- og byggingarsviðs  
Margrét Þórnar

Líkar þetta 1



Vesturvallareitur



Reykjavík 1. apríl 2011

Vesturvallareitur –lýsing

Lýsing fyrir deiliskipulag Vesturvallareits stgr. 1.134.5 í apríl 2011 í samræmi við 40. grein skipulagslaga nr. 123/2010.

Lýsing skiptist í

1. Afmörkun svæðisins
2. Lýsing staðhátta og byggðar
3. Forsendur
4. Stefnumörkun
5. Ferli verkefnisins



Vesturvallagata 4



Vesturvallagata 6

Steinbærinn Ráðagerði

1. Afmörkun svæðisins

Reiturinn markast af markast af Vesturvallagötu, Sólvallagötu, Framnesvegi og Holtsgötu.

2. Lýsing staðhátta og byggðar

Ekki er í gildi deiliskipulag að þessum reit. Á reitnum standa í dag tuttugu hús frá ýmsum tímum og þar koma fyrir margar gerðir húsa. Fjögur þeirra eru timburhús, þrettán steinsteyp, eitt úr bæði steinsteypu og timbri, eitt hlaðið úr holsteini og einn steinbær, Ráðagerði að Sólvallagötu 68 sem byggt var árið 1884. Tvö timburhúsanna voru byggð fyrir aldamótin 1900 og eitt húsið, Vesturvallagata 4 er timburhús af smæstu gerð, byggt 1901. Við Sólvallagötu og Holtsgötu standa fjölbýlishús sem byggð voru um miðja síðustu öld. Nýjasta húsið á reitnum er á horni Vesturvalla- og Sólvallagötu, að Vesturvallagötu 6, en það var byggt árið 1992. Í húsakönnun Minjásafns Reykjavíkur 2010, skýrslu nr. 154 er sagt nánar frá húsunum og sögu þeirra. Nýtingarhlutfall á skipulagssvæðinu er frá 0,28 að Vesturvallagötu 4 upp í 3,92 og 3,99 að Sólvallagötu 74 og Holtsgötu 23, en meðalnýting á reitnum er um 1,48.



Framnesvegur 31



Framnesvegur 33



Holtsgata

# Dæmi um lýsingu fyrir Vesturvallareit í Reykjavík

3. Forsendur

Megintilnefni skipulagsvinnunnar er það að á fundi sínum 8. maí 2009 samþykkti skipulagsráð að visa byggingarleyfisumsókn um viðbyggingu við Vesturvallagötu 4 til frekari skoðunar og úrvinnslu við undirbúning að deiliskipulagsvinnu á reitnum. Aðdragandinn var, að um langt skeið hafa eigendur Vesturvallagötu 4 óskað eftir að byggja við húsið á fremur óhefðbundinn hátt, þeir vildu halda gamla húsinu óbreyttu, en byggja nýtt hús innar á lóðinni og tengja það gamla húsinu. Bygðamynstur er ekki mjög heildstætt á þessum reit, þar eru hús af ýmsum stærðum og gerðum, frá ýmsum tímum eins og fyrr segir. Gert er ráð fyrir að farið verði varlega í uppbyggingu og leitast við að halda í fremur smágerðan mælikvarða sem einkennir gamla Vesturbæinn, eða finna ákveðinn meðalveg milli smæstu húsa og þeirra sem stærri eru, þannig að vel fari.

4. Stefnumörkun

Deiliskipulag "Vesturvallareits" skal vera í samræmi við stefnumörkun borgaryfirvalda eins og hún birtist í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2001 – 2024, en í vinnslu er nýtt aðalskipulag, þar sem áhersla er m.a. lögð á sjálfbærni. Í gildandi aðalskipulagi er ekki gefið upp nýtingarhlutfall til viðmiðunar. Stefna skipulagsyfirvalda á þessu svæði er að fara varlega í uppbyggingu, að hlúa að því sem fyrir er og halda í mælikvarðann sem fyrir er í byggðinni. Mikilvægt að vinna sig inn í mælikvarðann og taka fullt tillit til þeirrar byggðar sem fyrir er. Húsakönnun verður hluti gagnagrunns, enda lögboðin forsenda deiliskipulags. Ekki er gert ráð fyrir fjölgun íbúða og ekki verður gert ráð fyrir nýjum bílastæðum innan lóða. Ef nauðsyn krefur verður umferðarlæði að og frá svæðinu menú sérstaklega. Ráðgjöf um umferðarmál verður sótt til Umhverfis- og samgöngusviðs Reykjavíkur. Við umfjöllun um umferðarþætti tillagna ber að fjalla um allar tegundir umferðar s.s. gangandi umferð, almenna akandi umferð og þjónustumferð.

5. Ferli verkefnisins skiptist í eftirfarandi meginverkefni:

1. Lýsing deiliskipulagsreitsins kynnt í Skipulagsráði og Skipulagsstofnun.  
Ætlaður tími: apríl – maí 2011
2. Lýsing kynnt hagsmunaaðilum/húseigendum á reitnum.  
Ætlaður tími: maí – júní 2011
3. Gerð frumhugmynda.  
Ætlaður tími: júní – júlí 2011
4. Frumhugmyndir kynntar í Skipulagsráði. Stefnt er að ágúst 2011
5. Kynning frumhugmynda (hagsmunaaðilakynning).  
Ætlaður tími: september 2011
6. Gerð tillögu.  
Ætlaður tími: október 2011  
Tillaga kynnt og samþykkt í skipulagsráði og í borgarráði í október – nóvember 2011.
7. Lögformlegt auglýsingaferli og umfjöllun.  
Ætlaður tími: nóvember – desember 2011 - ársbyrjun 2012. Stefnt er að auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda í febrúar – mars 2012.

Hugmyndir og tillögur eru kynntar yfiröldum og hagsmunaaðilum með auglýsingu og kynningu í samræmi við ákvæði skipulags- og byggingarlaga. Eftir samþykkt borgaryfirvalda á fullunninni tillögu er hún auglýst í B-deild Stjórnartíðinda til staðfestingar í samræmi við lög.

Margrét Þórnar arkitekt, verkefnisstjóri Skipulags- og byggingarsviði.

## Skipulagslýsing

Skv. 1.mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

### Helstu viðfangsefni og áherslur

Deiliskipulag lónaðarsvæðis á Hópsnesi, Deiliskipulagsvæðli afmarkast af Nesvegi til austurs og suðurs. Til norðurs er Austurvegur og til vesturs er Bakkalag og smábátahöfnin. Norðan Bakkalágar eru Hópabælmir og þjóðminjavæðingarsvæði tengt þeim. Afmörkun svæðisins má sjá með blánni línu á loftmynd og aðalskipulagsupprætti. Stærð skipulagsvæðisins er um 33 ha. Deiliskipulagið er unnið með það að meginmarkmiði að uppfylla þá stefnu aðalskipulags að stefnt skuli að fjölbreyttu atvinnulífi á sem flestum svöðum. Til þess er nauðsynlegt að bæjarfélagið geti boðið þeim fyrirtækjum sem hyggjast starfa í sveitarfélaginu upp á tilbúð grunnkerfi s.a. lóðir og samgöngukerfi. Ætunin er að á svæðinu verði tilbúlega lögrelst byggð og boðið verði upp á misstórar lóðir og byggingarreil sem henta geti litlum og meðalstórum fyrirtækjum. Hverflo er í góðum tengslum við byggðina og býður því upp á vistvæna samgöngumáta milli heimils og vinnustaðar. Til þess að fyrirtæki geti sótt um og fengið starfsleyfi á grundvelli laga nr 7/1998 og reglugerðar 785/1999 þarf að vera á svæðinu gildandi deiliskipulag.

### Fyrirliggjandi stefna og forsendur

Deiliskipulagsstillingan er unnin á grundvelli endurskoðaðs aðalskipulags Grindavíkur 2010-2030 sem auglýst er skv. 1. mgr. 18. gr. Skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 á tímabilinu frá 9. apríl til 23. maí 2011.

Í endurskoðuðu aðalskipulagi Grindavíkur 2010-2030 er svæðið skilgreint sem lónaðar- og hafnarsvæði og gert er ráð fyrir starfsemi í samræmi við þá landnotkun. Nokkur uppbygging hefur verið á svæðinu og er þar að finna ýmissa konar starfsemi og hluti gatnakerfis þegar tilbúinn. Aðkoma að svæðinu er um Eyjarsund bæði frá Nesvegi og Bakkalag.

Fomleifaskráning var gerð á svæðinu árið 2002 af Fomleifastofnun Íslands og eru fjórar fomleifar staðsettar innan skipulagsvæðisins. Ekki er gert ráð fyrir röskun formínja.

Landgandi alls svæðisins er Grindavíkurbær en lóðaleigusamningar hafa verið gerðir á svæðinu til 75 ára.

### Skipulagsferli, kynning og samráð

#### Drög að skipulagsferli

Eftirfarandi eru drög að skipulagsferlinu og tímasetningum birt með fyrirvara um breytingar.

-Maí 2011	Lýsing á skipulagsverkefni send Skipulagsstofnun til umsagnar
-Júní 2011	Lýsing á skipulagsverkefni auglýst í Tíðindunum og á heimasíðu Grindavíkurbæjar
-Ágúst 2011	Afgreiðsla bæjarstjórnar á deiliskipulagsstillingu vegna heimildar til auglýsingar
-Ágúst-september 2011	Auglýsing deiliskipulagsstillingu
-September-október 2011	Móttaka athugasemda
-Nóvember 2011	Samþykkt deiliskipulags í skipulags- og byggingarnefnd og bæjarstjórn
-Nóvember 2011	Samþykkt deiliskipulag sent Skipulagsstofnun
-Nóvember 2011	Gildistaka deiliskipulagsins auglýst

#### Kynning og samráð

Skipulagslýsing verður send Skipulagsstofnun til umsagnar. Einnig verður óskað umsagna frá Heilbrigðiseftirliti Suðurnesja, Fomleifavæðing ríkisins, Umhverfisstofnun og bæði hafnar- og umhverfisnefnd Grindavíkurbæjar.

Skipulagslýsing verður auglýst og tekið við athugasemdum vegna hennar.

Gert er ráð fyrir að á vinnslutíma skipulagsins verði haft samráð við þá aðila sem nú þegar stunda atvinnurekstur á svæðinu.

Deiliskipulagsstillingan verður auglýst skv. 41. gr. Skipulagslaga nr. 123/2010. Öllum er heimilt aðgera athugasemdir við tillöguna á auglýsingatíma og verður öllum athugasemdum svarað skriflega.



20110531154508380\_0001.jpg  
Type: JPEG Image  
Size: 723 KB  
Dimension: 2340 x 3307 pixels

Afmörkun deiliskipulagsreits. Loftmynd: Samsýn ehf



Úr tillögu að endurskoðuðu aðalskipulagi Grindavíkur 2010-2030

#### SAMPYKKTIR

Skipulagslýsing þessi var samþykkt í

Skipulags- og byggingarnefnd:  
þann ..... 2011

Bæjarstjórn:  
þann ..... 2011

Tillagan var auglýst frá ..... 2011  
með athugasemdafrestil til ..... 2011



GRINDAVÍK

### ÍÐNADARSVÆÐI VIÐ EYJABAKKA SKIPULAGSLÝSING

Tillaga		Uppl. 001	
Deiliskipulagsstillingu.dgn	Málsvák 1:5000	Stærð A3	Talning nr. 001
Unnið hjá Grindavíkurbæ	Dag. 26.04.2011	Tilskot af BDI	

EFLA VERKFRÆÐISTOFA

# NLSH – NÝTT DEILSKIPULAG

## HRINGBRAUT

### VERKEFNISLÝSING

SKIPULAGSLÝSING SKV. 40. GR. SKIPULAGSLAGA OG

UMHVERFISLÝSING SKV. 6. GR. LAGA UM UMHVERFISMAT ÁETLANA



Lagaskil og lýsing-6. júní 2011.GHG-MKK

(Vantaði ítarlegri upplýsingar um aðalskipulag)

### EFNISYFIRLIT

<b>1</b>	<b>Skipulagslýsing.....</b>	<b>3</b>
1.1	Inngangur.....	3
1.2	Samantekt á efni skipulagstillögu.....	3
1.3	Afmörkun og lýsing skipulagssvæðis.....	3
1.4	Leiðarljós, forsendur og markmið skipulags og uppbyggingar.....	4
<b>2</b>	<b>Tengsl við aðrar áætlanir.....</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>Upplýsingar um grunnástand umhverfis.....</b>	<b>7</b>
3.1	Staðhættir.....	7
3.2	Veðurfar.....	8
3.3	Gróðurfar og jarðlög.....	8
3.4	Grunnvatnsrennsli.....	9
3.5	Umferð og umferðarkerfi.....	9
3.6	Loftgæði.....	9
3.7	Ásýnd.....	10
3.8	Saga, húsvernd og hverfisvernd.....	10
<b>4</b>	<b>Umhverfismat.....</b>	<b>11</b>
4.1	Matsskylda áætlunar.....	11
4.2	Forsendur við mat á áhrifum.....	11
4.3	Lýsing á einkennum og umfangi áhrifa.....	11
4.4	Viðmið og umhverfisverndarmarkmið.....	11
4.5	Skilgreining á vægi áhrifa.....	11
4.6	Áhrifaþættir.....	12
4.7	Umhverfisþættir.....	13
4.8	Umhverfisverndarsvæði og umhverfisvandamál.....	13
4.9	Gögn og rannsóknir.....	13
<b>5</b>	<b>Matsferlið og samráðsaðilar.....</b>	<b>14</b>
	Heimildaskrá.....	17

# Kynning lýsingar

- Sveitarstjórn samþykkir lýsinguna og hún er síðan kynnt almenningi / hagsmunaaðilum og á sama tíma send Skipulagsstofnun til umsagnar og öðrum umsagnaraðilum eftir atvikum
- Kynna þarf lýsingu með áberandi hætti eða kynna fyrir hagsmunaaðilum með beinum hætti s.s. með dreifibréfi
- Lýsing þarf að vera til sýnis á heimasíðu sveitarfélagsins
- Gefa þarf kost á að koma með ábendingar til skipulagsnefndar, og gefa upp heimilisfang eða netfang og tímamörk
  - en ábendingum eða athugasemdum þarf ekki að svara formlega –
  - liður í tillögugerðinni



# Að lokum

- Kynning lýsingar og kynning á tillögu fyrir samþykkt sveitarstjórnar (íbúafundur) er ekki það sama
- Lýsing og kynning hennar er ófrávíkjanleg, þegar við á
- Taka þarf saman og kynna samantekt yfir hvar finna megi forsendur, meginmarkmið og samráðs- og kynningarferli svæðis- eða aðalskipulagstillögu sem nú hefur verið í vinnslu í mörg ár

# Fyrirspurnir og umræður



Takk fyrir okkur