



GARÐABÆR - ÁLFTANES
NORÐURNES
FYRIRHUGUÐ VINNA VIÐ DEILISKIPULAG
SKIPULAGS- OG MATSLÝSING - TILLAGA



LÝSING Á SKIPULAGSVERKEFNI

SAMKVÆMT 40. GREIN SKIPULAGSLAGA NR. 123/2010

MATSLÝSING

SAMKVÆMT LÖGUM UM UMHVERFISMAT ÁÆTLANA NR. 105/2006

05.03.2018

UNNIÐ FYRIR GARÐARBÆ



GARÐABÆR

1	Inngangur	2
2	Aðdragandi, forsendur og viðfangsefni	2
3	Afmörkun skipulagssvæðisins, stærð og núverandi aðstæður	3
4	Skipulagsleg staða - aðalskipulag	4
4.1	Íbúðarsvæði	4
4.2	Hafnarsvæði	5
4.3	Athafnasvæði	6
4.4	Íþróttasvæði	6
4.5	Opin svæði	6
4.6	Stígar	6
4.7	Hverfisvernd vegna náttúruminja	7
4.8	Friðlýst svæði	7
4.9	Náttúruvá, sjávarflóð	8
5	Skipulagsleg staða - deiliskipulag	8
6	Umhverfismat	9
6.1	Umhverfisþættir	9
6.2	Áhrifaþættir	9
6.3	Umhverfisviðmið	9
6.4	Valkostir	10
6.5	Aðferðarfræði	10
7	Kynning og samráð	10
8	Skipulagsferli	11

1 Inngangur

Landslag ehf. vinnur fyrir Garðabæ að gerð deiliskipulags sem nær yfir Norðurnes á Álftanesi. Skv. skipulagslögum nr. 123/2010 skal við upphaf vinnu við gerð skipulagsáætlunar taka saman lýsingu á skipulagsverkefninu þar sem m.a. er skýrt hvernig staðið verði að skipulagsgerðinni.

Landslag ehf. hefur umsjón með gerð deiliskipulagsins og f.h. Landslags koma að verkinu Ómar Ívarsson skipulagsfræðingur SFFÍ og Þráinn Hauksson landslagsarkitekt FÍLA. Arinbjörn Vilhjálmsson skipulagsstjóri er tengiliður Garðabæjar vegna verksins.

2 Aðdragandi, forsendur og viðfangsefni

Unnið var að tillögu að deiliskipulagi fyrir Norðurnes á Álftanesi á árunum 2005-2006. Deiliskipulagið var ekki samþykkt fyrir sveitarstjórnarkosningar árið 2006 öðlaðist ekki gildi. Nú stendur til að hefja að nýju vinnu við tillögu að deiliskipulagi og verður unnið út frá þeirri tillögu sem lá fyrir árið 2006, en þó með einhverjum áherslubreytingum.

Í deiliskipulagi verður gerð grein fyrir mögulegri uppbyggingu svæðisins til framtíðar, en skv. aðalskipulagi er þar m.a. gert ráð fyrir íbúðarbyggð, hesthúsasvæði, smábátahöfn og golfvelli. Viðfangsefni deiliskipulagsins er m.a. að afmarka lóðir og byggingarreiti, skilgreina fyrirkomulag gatnakerfis, bílastæða, útivistar- og almenningsvæða. Þá verður skilgreint fyrirkomulag göngustíga og gangstétta ásamt öðrum þeim ákvæðum sem ástæða verður til að skilgreina í deiliskipulagi.

Deiliskipulagið fellur undir lög nr. 105/2006 um umhverfismat áætlana þar sem deiliskipulagið mun fela í sér framkvæmdir sem háðar eru mati á umhverfisáhrifum. Í lögum um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000 falla m.a. eftirfarandi framkvæmdir undir lögin:

- 12.04. Smábátahafnir með allt að 150 bátalægi (framkvæmd í flokki C)
- 12.10. Golfvellir (framkvæmd í flokki B)

Lýsing þessi samanstendur því af eftirfarandi:

- *Lýsing á skipulagsverkefni*
 - *Samkvæmt 30. grein skipulagslaga nr. 123/2010*
- *Matslýsing*
 - *Samkvæmt lögum um umhverfismat áætlana nr. 105/2006*

Unnið er að minjaskráningu fyrir Álftanes og verður tillit tekið til þeirrar skráningar þegar hún liggur fyrir og samráð haft við Minjastofnun Íslands í vinnu við deiliskipulag.

Tekið verður fullt tillit til minjastaða innan skipulagssvæðisins í vinnu við deiliskipulag.

3 Afmörkun skipulagssvæðisins, stærð og núverandi aðstæður

Deiliskipulagið tekur til svæðis er kallast Norðurnes á Álftanesi. Svæðið afmarkast í suðaustri af jarðamörkum Bessastaða og í suðvestri af Norðurnesvegi og í framhaldi af honum af lóðarmörkum við Sjávangötu. Á svæðinu eru íbúðarhúsin Eyvindarholt 1, Asparvík, Tjörn, Stekkur, Hvoll, Breiðabólstaður, Grund, Jörfi og Seyla, sem öll hafa afmarkaða lóð eða jarðskika. Þá er svo til fullbyggð íbúðarbyggð við Blikastíg auk íbúðarbyggðar við Fálkastíg.

Aðalaðkomuvegur að svæðinu er um Jörfaveg, sem liggur frá Norðurnesvegi, sem er tengivegur. Jörfavegur liggur að íbúðarsvæðum við Blikastíg og Fálkastíg, auk þeirra stöku íbúðarhúsa sem eru á nesinu. Sérstakir aðkomuvegir eru að íbúðarhúsunum Stekk, Tjörn og Asparvík/Eyvindarstöðum, frá Norðurnesvegi.

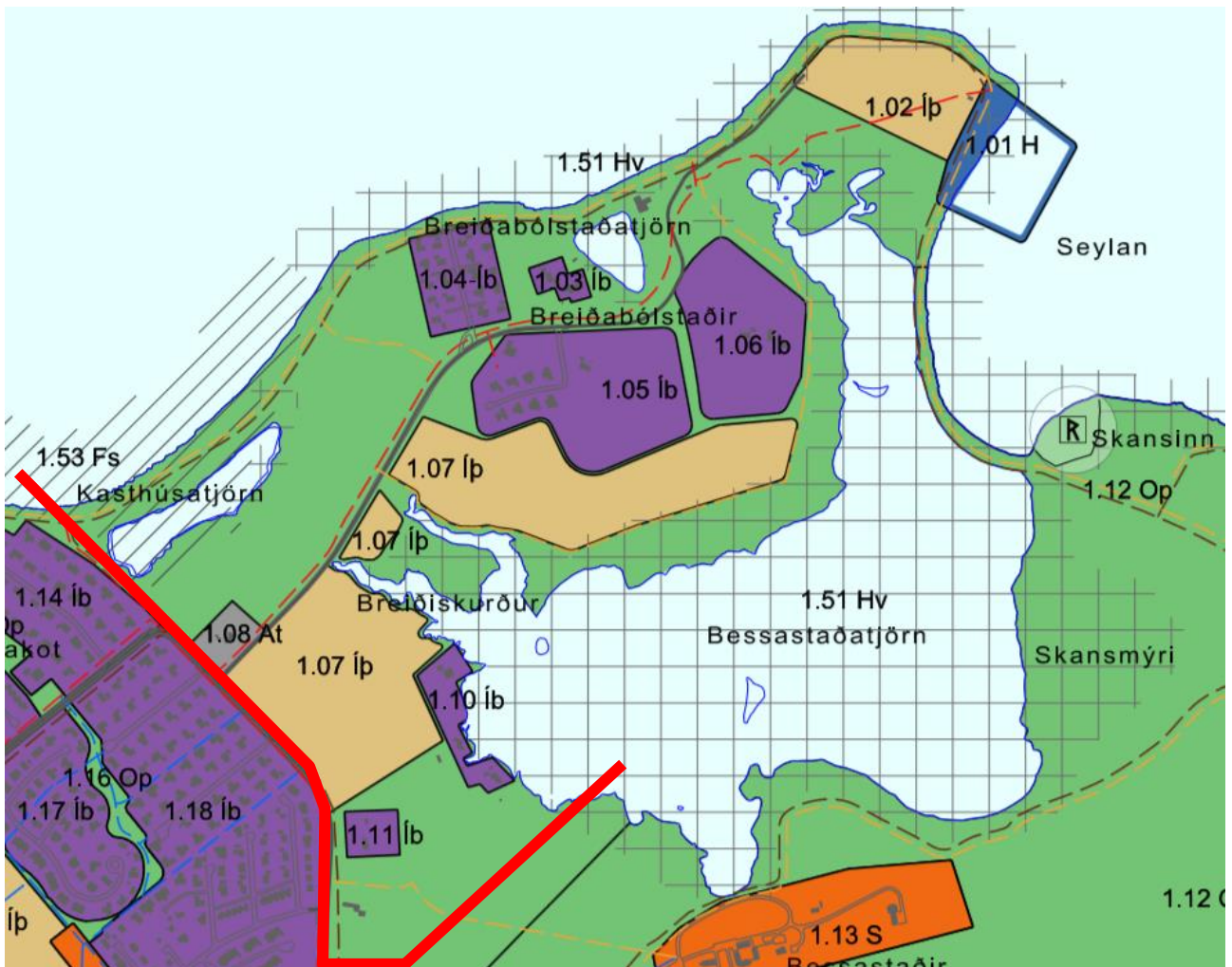
Skipulagssvæðið er um 100 ha að flatarmáli.



Mynd 1. Afmörkun skipulagssvæðisins, Norðurnes.

4 Skipulagsleg staða - aðalskipulag

Samþykkt hefur verið Aðalskipulag Garðabæjar 2016-2030 en gert er ráð fyrir að aðalskipulagið öðlist gildi á meðan tillaga að deiliskipulagi er í vinnslu. Hér að neðan er umfjöllun um þau svæði sem skilgreind eru í aðalskipulagi innan skipulagssvæðisins. Gildandi aðalskipulag er forsenda vinnu við deiliskipulag, gert er ráð fyrir að tillaga að deiliskipulagi verið í samræmi við aðalskipulag og farið verður eftir þeim markmiðum og skilmálum sem settir eru í aðalskipulagi.



Mynd 2. Hluti Aðalskipulags Garðabæjar 2016-2030 (rauð útlína sýnir það svæði sem deiliskipulagið nær yfir).

4.1 Íbúðarsvæði

Í aðalskipulagi eru sex íbúðarsvæði skilgreind á skipulagssvæðinu og eru fjögur þeirra að mestu fullbyggð. Tvö stærstu íbúðarsvæðin eru aðeins byggða hluta eða svo til óbyggð.

Hér að neðan er viðeigandi umfjöllun í aðalskipulagi ásamt töflu með upplýsingum um hvert skilgreint íbúðarsvæði.

Á Álftanesi eru nokkur óbyggð svæði, sem þegar hafa verið skilgreind sem byggingarsvæði í aðalskipulagi. Utan hringsins (Norðurnesvegur) verður ný byggð með sama yfirbragði og svipuðum þéttleika og núverandi byggð þar.

Á Breiðabólstaðaeyri er hluti landnotkunarreita á hættusvæði vegna sjávarflóða og nýting þeirra því takmörkunum háð. Uppbyggingarsvæði þar verða skilgreind nánar í deiliskipulagi og viðbúið að minna land verði tekið undir byggð en sýnt er á aðalskipulagsupprætti. Hækkun lands með fyllingum getur haft óæskileg áhrif á landslag og yfirbragð svæðisins. Breyting á landhæðum má ekki ná að ströndum eða mynda háa bakka eða fláa að aðliggjandi lægra landi.

Gólfhæðir nýrra húsa á Álftanesi eru háðar sérstökum ákvæðum sem taka mið af hættu á sjávarflóðum sbr. kafla 5.7.1. Lágmarksgólfkóti nýbygginga á Álftanesi er 5,20 við strönd og skal ekki gera ráð fyrir byggð nær strönd en 30-50 m. Upphækkun lands vegna nýrrar byggðar skal löguð vel að landi og má aldrei vera hærri en 2 m.

Merking	Stærð	Heiti svæðis	Lýsing/staða/núv. notkun	Skipulagsákvæði
1.03 Íb	0,4	Breiðabólstaðir	Íbúðarhús. Deiliskipulag ekki fyrir hendi. Fullbyggt.	Lágreist sérbýlishúsabyggð. Óbreytt.
1.04 Íb	2,2	Akrakot	Einbýlishúsabyggð. Deiliskipulag ekki fyrir hendi. Fullbyggt.	Lágreist sérbýlishúsabyggð. Óbreytt.
1.05 Íb	6,3	Hvoll	Einbýlishúsabyggð. Deiliskipulagt að hluta. Rúmlega helmingur óbyggður.	Lágreist sérbýlishúsabyggð. Byggt að hluta. Hlutar svæðisins liggja lágt og eru háðir ákvæðum svæða undir náttúruvá. Lágmarksgólfkóti 5,20.
1.06 Íb	4,7	Jörvi	Íbúðarhús. Að mestu óbyggt. Deiliskipulag ekki fyrir hendi.	Lágreist sérbýlishúsabyggð. Byggt að hluta. Hlutar svæðisins liggja lágt og eru háðir ákvæðum svæða undir náttúruvá. Lágmarksgólfkóti 5,20.
1.10 Íb	1,2	Tjörn, Asparvík, Stekkur	Einbýlishús. Fullbyggt. Deiliskipulag ekki fyrir hendi.	Óbreytt
1.11 Íb	0,7	Eyvindarholt	Einbýlishús. Fullbyggt. Deiliskipulag í gildi.	Óbreytt

4.2 Hafnarsvæði

Á Breiðabólstaðaeyri, Seylunni, er stefnt að byggingu smábátahafnar og þjónustu fyrir þá starfsemi. Þar eru aðstæður góðar frá náttúrunnar hendi, aðdjúpt og svæðið vel varið fyrir úthafsöldu. Í tengslum við bátahöfnina er hugsanlegt að skoða einhvers konar veitingahúsarekstur auk hefðbundinnar hafnarstarfsemi fyrir smábátaeigendur.

Merking	Stærð	Heiti svæðis	Lýsing/staða/núv. notkun	Skipulagsákvæði
1.01 H	2,8	Seylan	Óbyggt, óskipulagt	Smábáta- og skemmtibátahöfn. Aðstaða fyrir smábáta, skemmtibáta og viðeigandi þjónustustarfsemi. Uppbygging skv. deiliskipulagi

4.3 Athafnasvæði

Í aðalskipulagi er eitt svæði skilgreint sem athafnasvæði innan skipulagssvæðisins en svæðið er sunnan Kasthúsatjarnar og austan Norðurnesvegjar þar sem er áhaldahús sveitarfélagsins.

Merking	Stærð	Heiti svæðis	Lýsing/staða/núv. notkun	Skipulagsákvæði
1.08 At	0,9	Kasthús	Áhaldahús. Byggt að hluta. Deiliskipulag ekki fyrri hendi.	Uppbygging skv. deiliskipulagi.

4.4 Íþróttasvæði

Á Álftanesi er gert ráð fyrir níu holu golfvelli norðan Norðurnesvegjar auk þess sem gert er ráð fyrir íþróttasvæði fyrir siglingar og aðstöðu fyrir hestamenn á Seylunni.

Merking	Stærð	Heiti svæðis	Lýsing/staða/núv. notkun	Skipulagsákvæði
1.02 Íþ	3,9	Seylan	Óbyggt, óskipulagt.	Nýtt íþróttasvæði. Aðstaða fyrir siglingar í tengslum við smábátahöfn og möguleiki á aðstöðu fyrir hestamenn. Uppbygging skv. deiliskipulagi.
1.07 Íþ	17,6	Nýr golfvöllur, Tjarnarvöllur (þrískipt svæði)	Óbyggt, óskipulagt. Að hluta ræktað og að hluta votlendi	Uppbygging golfvallar skv. deiliskipulagi. Gera skal ráð fyrir votlendi innan svæðis. Svæðið undirbúið fyrir framtíðarnot með efnislosun með hentugum jarðvegi.

4.5 Opin svæði

Undirliggjandi landnotkun innan skipulagssvæðisins er *opin svæði* og eru svæði sem ekki eru skilgreint á annan hátt hér að ofan flokkuð sem *opin svæði*.

Opnu svæðin innan skipulagssvæðisins falla í undirflokkinn *opnir garðar* og eru slík svæði skilgreind á þennan hátt í aðalskipulagi:

Opnir garðar eru uppistaðan í vef útivistarsvæða og göngu- og hjólréiðastíga sem tengja útmörkina við strandsvæði bæjarins. Gert er ráð fyrir því að styrkja sérstöðu og sérkenni svæðanna þannig að hvert svæði bjóði upp á ólíka möguleika til útivistar og afþreyingar. Innan opinna garða er gert ráð fyrir útivistariðkun og fjölbreyttri mannvirkjagerð af ýmsum toga sem tengist nýtingu og þjónustu svæðanna til útiveru, afþreyingar og leikja og allrar almennrar frístundaiðkunar. Einnig má gera ráð fyrir veitingaaðstöðu og veitumannvirkjum. Almenn er gert ráð fyrir að minnsta kosti einum opnum garði og/eða strandsvæði innan við 1000 m göngufjarlægð frá hverri íbúðareiningu.

4.6 Stígar

Stofnstígur (megin hjóla- og gönguleið) liggur meðfram Jörfavegi frá Norðurnesvegi í austri að Seylunni í vestri. Þess utan liggja útivistarstígar meðfram strandlengjunni að norðan og með

norðanveðri Bessastaðatjörn. Reiðstígur liggur einnig meðfram strandlengjunni að norðan og frá Seylunni yfir á Bessastaðanes.

4.7 Hverfisvernd vegna náttúruminja

Innan skipulagssvæðisins eru tvö svæði (annað að hluta) skilgreind sem hverfisvernduð svæði.

Merking	Stærð	Heiti svæðis	Lýsing/staða/núv. notkun	Skipulagsákvæði
1.51-Hv		Strandlengja, Bessastaðatjörn	Hverfisverndarsvæði. Strandlengja Álftaness ásamt Bessastaðatjörn. C-hluti náttúruminjaskrár skv. 33. gr. laga um náttúruvernd.	<ul style="list-style-type: none"> Áhersla er lögð á að gróður fái að þróast á eigin forsendum. Þar sem ástæða þykir að bæta við gróðri skal eingöngu nota íslenskar tegundir. Stuðla skal að bættu aðgengi fyrir útivistarfólk um fólkvanga. Stígar skulu fyrst og fremst vera malarbornir. Þar sem svo hentar skal unnið að umhverfisfræðslu með skiltum og fræðslustígum. Engar byggingar eru leyfilegar innan hverfisverndarsvæða nema fyrir liggja samþykkt deiliskipulag. Hefðbundnar nytjar, s.s. beit og veiðar, geta haldist eins og verið hefur. Bæjarstjórn getur þó sett reglur um takmörkun eða stjórn beitar
Merking	Stærð	Heiti svæðis	Lýsing/staða/núv. notkun	Skipulagsákvæði
1.52-Hv		Breiðabólstaðatjörn	Hverfisverndarsvæði. Breiðbólstaðatjörn og nánasta umhverfi.	Sama og 1.51.

4.8 Friðlýst svæði

Eitt svæði innan skipulagssvæðisins er friðlýst:

Kasthúsatjörn og aðliggjandi fjara, friðland og fólkvangur.

Merking	Stærð	Heiti svæðis	Lýsing/staða/núv. notkun	Skipulagsákvæði
1.53-Fs	17,6	Kasthúsatjörn og aðliggjandi fjara	Friðland og fólkvangur. Aðliggjandi fjara við Kasthúsatjörn var friðlýst sem fólkvangur árið 2002.	Markmið með friðlýsingunni er að tryggja landsvæði til útivistar og almenningsnota. Tjörnin og aðliggjandi sjávarsvæði eru sérstaklega áhugaverð til náttúruskoðunar svo sem fugla- og fjöruskoðunar. Aðgengi að svæðinu er gott og því ákjósanlegt til útikennslu.

4.9 Náttúruvá, sjávarflóð

Eftirfarandi er umfjöllum um sjávarflóð í aðalskipulagi og verður tekið tillit til þeirra skilmála sem hér eru settir í deiliskipulagi:

Á Álftanesi eru sjóvarnargarðar með ströndinni en þeir eru fyrst og fremst til varnar landbroti og minni háttar flóðum. Sjávarflóð eru annars vegar aftakaflóð með lága endurkomutíðni og hins vegar minni flóð með háa endurkomutíðni. Lögð er áhersla á að verjast minni flóðum með háa endurkomutíðni, t.d. 10 ára, sem áætlað er að nái hæð um 3,8-4,4 m árið 2100.

Hættusvæði miðað við 4 m flóðhæð á Álftanesi eru sýnd á mynd 33. Hætta á sjávarflóðum og kostnaður og umhverfisáhrif þess að verja nýja byggð gefur tilefni til þess að endurmeta hluta þeirra landnotkunarreita, sem skilgreindir hafa verið á Álftanesi. Afmörkun þeirra er á þessu stigi ekki breytt en þegar kemur að gerð deiliskipulags og framkvæmdum skal taka mið af hættumati. Ekki verði farið í landslagsmótun (hækkun) sem hefur neikvæð áhrif á umhverfi og yfirbragð Álftaness. Lágmarksgólfkóti nýbygginga á Álftanesi er 5,20 við strönd og skal ekki gera ráð fyrir byggð nær strönd en 50 m. Þetta ákvæði er óbreytt frá gildandi aðalskipulagi en í vinnslu er skýrsla hjá siglingasviði Vegagerðarinnar um flóðahættu á höfuðborgarsvæðinu. Þegar niðurstöður liggja fyrir verða skilmálar um gólfhæðir bygginga endurskoðaðir ef þær gefa tilefni til þess.

5 Skipulagsleg staða - deiliskipulag

Innan þess svæðis sem fyrirhugað deiliskipulag nær til er í gildi deiliskipulag fyrir þrjú svæði auk þess sem í auglýsingar- og kynningarferli er tillaga að deiliskipulagi fyrir Holtstún. Deiliskipulagið nær yfir lóðirnar Stekk, Asparvík, Tjörn og Eyvindaholt og nánasta umhverfi þeirra á milli Bessastaðatjarnar og Norðurnesvegur á Álftanesi.

Í gildi er deiliskipulag fyrir þrjú svæði en þau verða öll felld úr gildi við gildistöku deiliskipulags fyrir Norðurnes. Þá eru í gildi skipulags- og byggingarskilmálar fyrir íbúðahverfi við Blikastíg. Gildandi skilmálar í hverju tilfelli verða nýttir að mestu í tillögu að deiliskipulagi fyrir Norðurnes.

- Deiliskipulag fyrir Eyvindaholt 1, samþykkt 19. ágúst 2004.
- Deiliskipulag fyrir Hvol, samþykkt í sveitarstjórn 25. maí 2002, breytt 18. nóvember 2003.
- Deiliskipulag umhverfis Kasthúsatjörn og að Bessastaðatjörn, samþykkt 13. október 1998.
- Skipulags- og byggingarskilmálar fyrir íbúðahverfi við Blikastíg, samþykktir 9. maí 1983.

6 Umhverfismat

Þar sem deiliskipulagið fellur undir lög nr. 105/2006 um umhverfismat áætlana verður unnin umhverfisskýrsla sem verður hluti greinargerðar deiliskipulagsins.

Megintilgangur umhverfisskýrslu sem gerð verður með deiliskipulagi er að greina frá helstu mögulegu umhverfisáhrifum sem framkvæmdir við smábátahöfn og golfvöll muni hafa á umhverfið. Þá er reynt að segja til um það hvort þessi áhrif í heild sinni geti orðið veruleg í skilningi laga nr. 105/2006 um mat á umhverfisáhrifum áætlana.

Matið verður unnið í samræmi við lög um umhverfismat áætlana nr. 105/2006 sem og leiðbeiningar Skipulagsstofnunar sama efnis. Við umhverfismat deiliskipulags verður ekki farið í sérstakar rannsóknir heldur verður stuðst við þær upplýsingar sem liggja fyrir um grunnsástand umhverfis.

6.1 Umhverfisþættir

Umhverfisþættirnir eru valdir út frá þeim aðstæðum sem eru á skipulagssvæðinu.

Í umhverfisskýrslu breytingar á deiliskipulagi verða eftirfarandi umhverfisþættir metnir m.t.t. umhverfisáhrifa:

- Landslag og sjónræn áhrif
- Samfélagsleg og hagræn áhrif
- Gróður og lífríki
- Náttúruminjar
- Heilsa og öryggi

6.2 Áhrifaþættir

Þeir þættir deiliskipulags sem taldir eru geta haft möguleg umhverfisáhrif eru þessir:

- Smábátahöfn
- Golfvöllur

6.3 Umhverfisviðmið

Umhverfisviðmið eru notuð sem mælikvarði eða sem vísir sem notaður er til að meta einkenni og vægi þeirra áhrifa sem deiliskipulagstillagan hefur í för með sér.

Í deiliskipulagsbreytingu verða eftirfarandi umhverfisviðmið lögð til grundvallar:

- Skipulagslög nr. 123/2010
- Skipulagsreglugerð nr. 90/2013
- Lög um umhverfismat áætlana nr. 105/2006
- Lög um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000
- Velferð til framtíðar: Sjálfbær þróun í íslensku samfélagi – stefnumörkun til 2020
- Lög um náttúruvernd nr. 44/1999

- Lög um menningarminjar nr. 80/2012

Við greiningu hugsanlegra umhverfisáhrifa er notast við þau hugtök sem skilgreind eru í leiðbeiningum Skipulagsstofnunar um flokkun umhverfispáttá, viðmið, einkenni og vægi áhrifa. Við matið verður notast við eftirfarandi skilgreiningar á vægi:

- (+) Jákvæð áhrif á umhverfispátt.
 - Deiliskipulag styður viðmið viðkomandi umhverfispáttar.
- (0) Óveruleg áhrif á umhverfispátt.
 - Deiliskipulag hefur ekki teljandi áhrif á viðkomandi umhverfispátt.
- (-) Neikvæð áhrif á umhverfispátt.
 - Deiliskipulag vinnur gegn viðmiðum viðkomandi umhverfispáttar.

6.4 Valkostir

Gert er ráð fyrir að metin verði og borin saman áhrif deiliskipulags við líklega þróun umhverfis án framfylgdar deiliskipulagsins, núll kost.

Í umhverfisskýrslu verður fjallað um hvernig deiliskipulag fellur að meginmarkmiðum gildandi aðalskipulags.

6.5 Aðferðarfræði

Umhverfisáhrifin verða metin út frá fyrirbyggjandi gögnum og upplýsingum í Aðalskipulagi Garðabæjar 2016-2030. Mögulega verða sérfræðingar fengnir til að greina einkenni og vægi áhrifa á einstaka umhverfispætti innan deiliskipulagssvæðisins.

Framsetning umhverfismats verður í formi texta og venslatafla.

7 Kynning og samráð

Í tengslum við vinnu við deiliskipulag verður haft samráð eða samband við þær stofnanir og hagsmunaaðila sem tengjast beint því sem snertir deiliskipulagsgerðina.

Helstu samráðsaðilar:

- Skipulagsstofnun
 - Lýsing á skipulagsverkefni verður lögð fyrir Skipulagsstofnun við upphaf vinnu við deiliskipulag og breytingu á aðalskipulagi í samræmi við skipulagslög nr. 123/2010.
 - Skipulagsstofnun er lögbundinn umsagnaraðili við umhverfismat áætlana skv. lögum um umhverfismat áætlana nr. 105/2006.
- Umhverfisstofnun,
 - Vegna mögulegra umhverfisáhrifa og sem lögbundinn umsagnaraðili við umhverfismat áætlana.
- Heilbrigðiseftirlit

- Vegagerðin
- Minjastofnun
- Orkuveita Reykjavíkur
- Umhverfisstofnun
- Viðeigandi nefndir og deildir Garðabæjar

Gert er ráð fyrir að lýsing þessi verði kynnt almenningi og hagsmunaaðilum innan skipulagssvæðisins í formi auglýsingar ásamt því að lýsingin mun liggja frammi í Ráðhúsi Garðabæjar og vera aðgengileg á heimasíðu sveitarfélagsins: www.gardabaer.is

Áður en tillaga að deiliskipulagi verður afgreidd í lögbundið auglýsingar- og kynningarferli verður tillagan kynnt íbúum og öðrum hagsmunaaðilum.

8 Skipulagsferli

Mögulegur tímarammi deiliskipulags:

- Mars 2018* Unnið að skipulags- og matslýsingu fyrir deiliskipulag. Þar koma m.a. fram áherslur við gerð deiliskipulags og upplýsingar um forsendur, fyrirbyggjandi stefnu og fyrirhugað skipulagsferli.
- Eftir að lýsingin hefur verið afgreidd af skipulagsnefnd og bæjarstjórn verður hún auglýst og mun skipulagslýsingin liggja frammi í Ráðhúsi Garðabæjar og á heimasíðu sveitarfélagsins.
- Mars – apríl. 2018* Unnið að tillögu að deiliskipulagi fyrir skipulagssvæðið í samráði við hagsmunaaðila, skipulagsnefnd og skipulagsstjóra Garðabæjar.
- Deiliskipulag fullmótað með skipulagsupprætti, greinargerð og skilmálum.
- Maí 2018* Tillaga að deiliskipulagi kynnt íbúum og öðrum hagsmunaaðilum.
- Tillaga að deiliskipulagi tekin fyrir á fundi skipulagsnefndar og á fundi bæjarstjórnar þar sem tillagan er afgreidd í lögbundið auglýsingar- og kynningarferli.
- Maí - júní 2018* Tillaga að deiliskipulagi í lögbundnu auglýsingar- og kynningarferli.
- Júlí 2018* Tillaga að deiliskipulagi tekin aftur fyrir á fundi skipulagsnefndar ásamt mögulegum athugasemdum og umsögum sem borist hafa.
- Tillaga að deiliskipulagi samþykkt skipulagsnefnd og bæjarstjórn.
- Ágúst 2018* Deiliskipulag sent Skipulagsstofnun sem hefur allt að þrjár vikur til að afgreiða málið. Að því loknu öðlast deiliskipulag gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda.