

Akureyri, 23. janúar 2026

Langanesbyggð

Björn Sigurður Lárusson
Sveitarstjóri

Langanesbyggð - endurskoðun aðalskipulags

Verk- og kostnaðaráætlun

Verkefnið felst í því að vinna að nýtt aðalskipulag fyrir Langanesbyggð en Landslag hefur þegar unnið drög að skipulagslýsingu fyrir nýtt aðalskipulag.

Í gildi er Aðalskipulag Langanesbyggðar 2007-2027. Skeggjastaðarhreppur sameinaðist Langanesbyggð 2022 en ekkert aðalskipulag er í gildi fyrir Skeggjastaðarhrepp.

Farið skal eftir skipulagslögum nr. 123/2010 m.s.br., skipulagsreglugerð nr. 90/2013 og þeim leiðbeiningaritum sem Skipulagsstofnun gefur út.

Skilgreining á aðalskipulagi skv. gr. 28 í skipulagslögum nr. 123/2010:

Aðalskipulag er skipulagsáætlun fyrir eitt sveitarfélag og skal taka til alls lands innan marka sveitarfélagsins. Í aðalskipulagi er sett fram stefna sveitarstjórnar um þróun sveitarfélagsins varðandi landnotkun, byggðapróun, byggðamynstur, samgöngu- og þjónustukerfi og umhverfismál.

Efni aðalskipulags skv. gr. 4.1.2 í skipulagsreglugerð nr. 90/2013:

Aðalskipulag er skipulagsáætlun fyrir viðkomandi sveitarfélag og skal taka til alls lands innan marka sveitarfélagsins. Aðalskipulag skal einnig ná til vatns og hafs innan marka sveitarfélagsins. Í aðalskipulagi er sett fram stefna sveitarstjórnar um þróun sveitarfélagsins varðandi landnotkun, byggðapróun, byggðamynstur, samgöngu- og þjónustukerfi og umhverfismál. Þar er einnig gerð grein fyrir takmörkunum á landnotkun, svo sem vegna náttúruvár og verndar.

Í aðalskipulagi er lagður grundvöllur fyrir gerð deiliskipulags um landnotkun, takmarkanir á landnotkun, samgöngu- og þjónustukerfi og byggðamynstur, þ.m.t. þéttleika byggðar. Í aðalskipulagi eða breytingu á því er heimilt að setja fram nánari stefnu, svo sem um nýbyggingarsvæði eða endurbyggingarsvæði í eldri byggð eða um einstök viðfangsefni.



Við gerð aðalskipulags skal byggt á markmiðum reglugerðar þessarar, landsskipulagsstefnu, svæðisskipulagi, liggi það fyrir, og áætlunum um þróun og þarfir sveitarfélagsins. Þá skal jafnframt gætt að samræmi við skipulagsáætlanir aðliggjandi sveitarfélaga.

Í aðalskipulagi skal marka stefnu til a.m.k. tólf ára en jafnframt skal gera grein fyrir samhengi skipulagsáætlunarinnar og einstakra þátta hennar við langtímaþróun sveitarfélagsins. Í aðalskipulagi er heimilt að kveða á um þróun byggðar á nýjum eða eldri svæðum í rammahluta aðalskipulags.

Stefna um landnotkun skal rökstudd með vísun í sett markmið sveitarstjórnar, byggðapróun undanfarinna ára og líklega framvindu sem gera þarf grein fyrir í skipulaginu. Gera skal grein fyrir forsendum stefnu og hvernig staðið verður að framfylgd hennar í einstökum málaflokkum.

Gögn aðalskipulags samstanda af skipulagslýsingu, aðalskipulagsuppdráttum í landupplýsingakerfi (þéttbýlisuppdráttur og dreifbýlisuppdráttur) ásamt greinargerð aðalskipulags með stefnumörkun, skipulagsskilmálum og umhverfisskýrslu.

Áætlun þessi er með fyrirvara um að umfang verkefnis sé í samræmi við það sem eðlilegt er í vinnu við aðalskipulag.

Áætlunin gerir ráð fyrir tillögu að aðalskipulagi sem tilbúin er í auglýsingarferli skv. 31. gr skipulagslaga. Möguleg vinna við afgreiðslu umsagna og athugasemda eftir auglýsingarferli verður unnin í tímavinnu eftir auglýsingar.

Ef þörf er á minjaskráningu vegna vinnu við aðalskipulag þarf hún að vera unnin af þar til gerðum sérfræðingum og er vinna við minjaskráningu ekki hluti af kostnaðaráætlun þessari.

Flokkun landbúnaðarlands vegna vinnu við aðalskipulag skal unnin af þar til gerðum sérfræðingum og er vinna við þá flokkun ekki hluti af kostnaðaráætlun þessari.

Gert er ráð fyrir að verkkaupi útvegi grunngögn á tölvutæku formi, CAD-grunna og loftmyndir.

Gert er ráð fyrir að verkkaupi útvegi tölvutæk gögn gildandi aðalskipulags, greinargerðir á word-formi og uppdrætti á CAD-formi.

Verkefnisstjóri f.h. Landslags vegna vinnu við aðalskipulag er Ómar Ívarsson skipulagsfræðingur SFFÍ sem er skráður á lista Skipulagsstofnunar yfir skipulagsráðgjafa. Auk hans munu koma að verkinu Atli Steinn Sveinbjörnsson skipulagsfræðingur SFFÍ og Karítas Ísberg land- og skipulagsfræðingur.

Tímaáætlun

Skipulagslýsing og forsendur		
Mánuður	Ferli	Lýsing
Mars 2026	Skipulagslýsing	Skipulagslýsing unnin og samþykkt af sveitarstjórn, send til umsagnaraðila og kynnt íbúum og öðrum hagsmunaaðilum. Gagnaöflun, greining forsenda og önnur grunnvinna aðalskipulags. Mótun tillögu að aðalskipulagi. Unnið að stefnumótun og mótun skipulagskosta fyrir aðalskipulag í samstarfi við sveitarstjórn. Athugasemdir við skipulagslýsingu nýttar við mótun stefnu. Samráðsfundir með hagsmunaaðilum um sérhæfð málefni aðalskipulagsins. Frumdrög aðalskipulagstillögu kynnt fyrir sveitarstjórn.
April - júní 2026	Forsendur	
Ágúst - október 2026	Frumdrög	
Nóvember 2026	Frumdrög	
Tillaga að aðalskipulagi		
Mánuður	Ferli	Lýsing
Des. - jan. 2027	Vinnslutillaga	Frekari mótun tillögu að aðalskipulagi. Endanleg mótun stefnu varðandi landnotkun, byggðapróun, byggðamynstur, samgöngu- og þjónustukerfi og umhverfismál. Vinnslutillaga aðalskipulags kynnt fyrir sveitarstjórn sem samþykkir að kynna tillöguna. Íbúafundur þar sem vinnslutillaga aðalskipulagsins er kynnt ásamt forsendum hennar og umhverfisskýrslu og óskað eftir viðbrögðum íbúa sem nýtt verða við áframhaldandi vinnu við aðalskipulag. Gengið frá lokatillögu aðalskipulags og umhverfisskýrslu til samþykktar í formlegt kynningar- og umsagnarferli. Tillaga að aðalskipulagi, ásamt umhverfisskýrslu kynnt í sveitarstjórn.
	Tillaga	
Febrúar 2027	Auglýsing tillögu	Tillaga að aðalskipulagi tekin fyrir á fundi fundi sveitarstjórnar þar sem tillagan er afgreidd í lögbundið auglýsingar- og kynningarferli. Tillaga að aðalskipulagi send Skipulagsstofnun sem hefur allt að fjórar vikur til að gera athugasemdir.
Mars - apríl 2027	Auglýsing tillögu	Tillaga að aðalskipulagi í lögbundnu auglýsingar- og kynningarferli.
Úrvinnsla aðalskipulags		
Mánuður	Ferli	Lýsing
Maí 2027	Afstaða til athugasemda	Tillaga að aðalskipulagi tekin aftur fyrir á fundi af skipulagsnefndar ásamt mögulegum athugasemdum og umsögum sem borist hafa. Unnið úr umsögnum og athugasemdum. Afgreiðsla umsagna og athugasemda.
Samþykkt og staðfesting aðalskipulags		
Mánuður	Ferli	Lýsing
Júní 2027	Samþykkt	Tillaga að aðalskipulagi samþykkt af sveitarstjórn. Samþykkt aðalskipulag sent Skipulagsstofnun sem hefur allt að fjórar vikur til að staðfesta aðalskipulagið og auglýsa það í B-deild Stjórnartíðinda.

Kostnaður

Eftirfarandi er áætlun vegna tímafjölda við endurskoðun aðalskipulags:

<i>Uppfærsla greinargerðar gildandi aðalskipulags</i>	<i>80 - 90 klst.</i>
<i>Skipulagslýsing og kynning (var gert sem sérverkefni)</i>	<i>0 klst.</i>
<i>Undirbúningur, gagnaöflun, úrvinnsla og greining gagna</i>	<i>100 - 110 klst.</i>
<i>Stefnumörkun og skipulagsgerð, samráð og úrvinnsla</i>	<i>300 - 320 klst.</i>
<i>Uppdrættir í landupplýsingarkerfi</i>	<i>200 – 220 klst.</i>
<i>Umhverfismat aðalskipulags</i>	<i>80 - 90 klst.</i>
<i>Kynning og afgreiðsla aðalskipulags</i>	<i>60 - 70 klst.</i>
<u>Samtals</u>	<u>820 – 900 klst.</u>

Áætlaður kostnaður: 820-900 tímar á meðaltaxta 22.000.- +vsk. sem er 10% afsláttur.

Tímagjöld hjá Landslagi hækka í samræmi við launavísitölu.

Áætlaður kostnaður við gerð aðalskipulags 18.040.000 - 19.800.000.- + vsk.

F.h. Landslags ehf.

Ómar Ívarsson

Skipulagsfræðingur SFFÍ

Landslag ehf

Hafnarstræti 96 - 600 Akureyri

sími: 460 4440 - gsm: 663 0617

omar@landslag.is