



### Minnisblað - Skipulagsforsendur „Gamla Gæsló“

Með vísan til bréfs frá Smára Karlssyni og Sigríði Gísladóttur dags. 9. Okt. sl., eru raknar skipulagsforsendur svæðisins og leitast við að svara þeim spurningum sem varpað er í tölulíðum 1 og 2

#### Lagarammi:

Í 6. kafla skipulagsreglugerðar nr. 90/2013 er fjallað um landnotkunarflokkka og þau ákvæði sem eiga við um þá í svæðis-, aðal- og deiliskipulagi. Óheimilt er að gefa út leyfi til framkvæmda sem ekki samrýmast stefnu um landnotkun í skipulagi, skv. reglugerðinni. Stefna um landnotkun er sýnd með einum landnotkunarflokk innan hvers reits á aðalskipulagsuppdrætti. Sé gert ráð fyrir fleiri en einum landnotkunarflokk á reiti, skal sýndur sá flokkur sem er ríkjandi en önnur landnotkun tilgreind í skilmálum í greinargerð skipulagsins.

Aðalskipulag Ísafjarðarbæjar 2008-2020 var unnið í samræmi við skipulagsreglugerð nr. 400/1998 sem nú er fallin úr gildi.

Í brottföllnu reglugerðinni er ekkert fjallað um hvernig framsetningu skuli háttað ef gert er ráð fyrir fleiri en einum landnotkunarflokk á reiti. Hefðin var hins vegar sú að sýna blöndun landnotkunar á reiti með viðeigandi litaröndum á uppdrætti í samræmi við ákvæði enn eldri reglugerðar (nr. 318/1985) og nánari ákvæði sett í greinargerð.

Ákvæði brottfallinnar skipulagsreglugerðar, fyrir landnotkunarflokkka verslunar- og þjónustusvæða og íbúðasvæða.

**Ákvæði brottfallinnar reglugerðar eiga enn við aðalskipulag Ísafjarðarbæjar 2008-2020 með vísan í tölulíð 2 í 9. kafla skipulagsreglugerðar 90/2013, sem er eftirfarandi.**

1. **Ákvæði reglugerðar 90/2013 þessarar gilda ekki um skipulagstillögur þar sem málsmeðferð er lokið samkvæmt 1. mgr. 23. gr., 1. mgr. 30. gr. og 3. mgr. 40. gr. skipulagslaga við gildistöku reglugerðar þessarar.** Um meðferð slíkra tillagna gilda viðeigandi ákvæði eldri skipulagsreglugerðar, nr. 400/1998, eftir því sem samræmist ákvæðum skipulagslaga nr. 123/2010.

<https://island.is/reglugerdir/nr/0090-2013>

#### Svæði fyrir þjónustustofnani:

##### 4.3.1 Skilgreining svæða fyrir þjónustustofnanir.

Á svæðum fyrir þjónustustofnanir skal fyrst og fremst gera ráð fyrir stofnunum og fyrirtækjum sem óháð eignaraðild veita almenna þjónustu við samfélagið, s.s. menntastofnunum, heilbrigðisstofnunum, menningarstofnunum, félagslegum stofnunum, trúarstofnunum, umferðarmiðstöðvum og öðrum þjónustustofnunum ríkis, sveitarfélaga eða annarra aðila.

*gr. 4.3.2 í reglugerð 400/1998 Svæði fyrir þjónustustofnanir í skipulagsáætlunum.*

Í svæðisskipulagi skal gera grein fyrir þegar byggðum og fyrirhuguðum svæðum utan þéttbýlisstaða fyrir stofnanir og fyrirtæki sem veita almenna þjónustu sbr. gr. 4.3.1.

Í aðalskipulagi skal gera grein fyrir þegar byggðum og fyrirhuguðum svæðum fyrir þjónustustofnanir. Svæði fyrir þjónustustofnanir utan þéttbýlis skulu sýnd á sveitarfélagsuppdrætti en svæði fyrir þjónustustofnanir í þéttbýli á þéttbýlisuppdráttum aðalskipulags. Gera skal grein fyrir staðsetningu og stærð svæðanna, þéttleika byggðar og öðrum einkennum þegar byggðra og fyrirhugaðra svæða fyrir þjónustustofnanir, eftir því sem þurfa þykir, og tengslum þeirra við aðra landnotkun.

Í deiliskipulagi skal gera grein fyrir byggingarmagni og nánar skilgreindri landnotkun á einstökum lóðum og reitum og einstökum byggingarhlutum eftir því sem ástæða þykir til. Gera skal grein fyrir nýtingu útisvæða, s.s. torga og almenningsgarða, trjágróðri, leiksvæðum, bílastæðum og öðru sem þurfa þykir. Einnig skal gera grein fyrir aðkomu að svæðunum og eftir atvikum tengslum þeirra við íbúðarbyggð, opin svæði og verslunar- og þjónustusvæði.

#### Íbúðarsvæði (brottfallin reglugerð)

*gr. 4.2.2. í reglugerð 400/1998 Íbúðarsvæði í skipulagsáætlunum.*

Í svæðisskipulagi skal gera grein fyrir þegar byggðum og fyrirhuguðum íbúðarsvæðum utan þéttbýlisstaða.

Í aðalskipulagi skal gera grein fyrir þegar byggðum og fyrirhuguðum íbúðarsvæðum. Íbúðarsvæði utan þéttbýlis skulu sýnd á sveitarfélagsuppdrætti en íbúðarsvæði í þéttbýli á þéttbýlisuppdráttum aðalskipulags. Gera skal grein fyrir staðsetningu og stærð íbúðarsvæða, þéttleika byggðar og öðrum einkennum þegar byggðra og fyrirhugaðra íbúðarsvæða eftir því sem þurfa þykir. Gera skal grein fyrir tengslum íbúðarsvæða við þjónustu, atvinnusvæði, opin svæði og samgöngur. Einnig skal gera grein fyrir áfangaskiptingu og áfangaröð byggingarsvæða.

Í deiliskipulagi íbúðarsvæða skal gera grein fyrir fjölda íbúða, húsagerð og notkun einstakra bygginga og byggingarhluta sem ekki eru ætluð til íbúðar. Einnig skal þar gera grein fyrir trjágróðri, leiksvæðum, bílastæðum og öðru sem þurfa þykir. Þar sem ástæða þykir til og aðstæður leyfa skal í tengslum við íbúðarsvæði gera ráð fyrir sérstökum bílastæðum fyrir stóra bíla, s.s. vöru- og hópferðabíla. Atvinnustarfsemi í íbúðarhverfi skal valinn staður þannig að hún valdi hvorki hættu né óþægindum í íbúðarbyggð vegna umferðar eða annars ónæðis.

Við deiliskipulagningu íbúðarsvæða skal þess jafnan gætt að í íbúðum og á lóðum íbúðarhúsa sé sem best hægt að njóta sólar, útsýnis, skjóls og friðsældar. Skipulagningu íbúðarsvæða skal jafnan hagað þannig að sem minnst umferð verði um húsagötur og að gönguleiðir barna að leiksvæðum, leikskólum og skólum séu öruggar. Íbúðarhúsum skal valinn staður með tilliti til þess að íbúar eigi greiðan og öruggan aðgang að lóðum þeirra.

**Síðari breytingar** á skipulagsreglugerð: Með tilkomu skipulagsreglugerðar 90/2013 þá voru gerðar breytingar á landnotkunarflokkum sem og litakóðum viðkomandi landnotkunarflokka. Jafnframt var sumum landnotkunarflokkum úr eldri reglugerð, skipt upp í tvo landnotkunarflokka. Í nýrri reglugerð eru landnotkunarflokkarnir 24. Í stað 15 í reglugerð 400/1998, sem leiðir af sér að stefna um landnotkun skal aðeins sýnd með einum landnotkunarreit í endurskoðun

aðalskipulags. Þar sem blanda á landnotkun skal sá flokkur tiltekinn sem er ríkjandi en umfang annarrar landnotkunar tilgreint í skipulagsákvæðum og skilmálum

Landnotkun	Tákn	Nánari skilgreining
Íbúðarbyggð (IB)		136-86-167 (#8856A7)
Mibúðarbyggð (MI)		254-196-79 (#FEC44F)
Verslun og þjónusta (VP)		255-255-51 (#FFFF33)
Samfélagsþjónusta (S)		241-105-19 (#F16913)
Athafnasvæði (AT)		153-153-153 (#999999)
Iðnaðarsvæði (I)		82-82-82 (#525252)
Efnistöku- og efnisloosunarsvæði (E)		215-48-31 (#D7301F)
Fristuðabyggð (F)		202-178-214 (#CAB2D6)
Alþreyingar- og ferðamannasvæði (AF)		250-159-181 (#FA9FB5)
Íþróttasvæði (ÍÞ)		223-194-125 (#DFC27D)
Kirkjugarðar og grafreitir (K)		191-129-45 (#B8112D)
Opin svæði (OP)		116-196-118 (#74C476)
Vegur, götur og stígar (VE)		236-231-242 (#ECE7F2)
Flugvællir (FV)		141-211-199 (#B0D3C7)
Hafnir (H)		56-108-176 (#3B6CB0)
Vetur og heilunarsvæði (VH)		236-231-242 (#ECE7F2)
Lanbúnaðarsvæði (L)		161-217-155 (#A1D99B)
Skógræktar og landgræðisvæði (SL)		49-163-84 (#31A354)
Öryggð svæði (ÖB)		254-227-145 (#FEE391)
Vötn, ár og sjór (V)		153-216-201 (#99D8C9)
Sérstök not haf- og vatnssvæða (SN)		90-180-172 (#5AB44C)
Vatnaból (VB)		49-130-189 (#3182B0)
Strandsvæði (ST)		188-189-220 (#BCCBDC)
Varnar- og öryggissvæði (VÖ)		224-224-224 (#E0E0E0)
Skipulagi frestað		255-255-255 (#FFFFFF)

Landnotkun	Tákn	Nánari skilgreining
Íbúðarbyggð (IB)		136-86-167 (#8856A7)
Mibúðarbyggð (MI)		254-196-79 (#FEC44F)
Verslun og þjónusta (VP)		255-255-51 (#FFFF33)
Samfélagsþjónusta (S)		241-105-19 (#F16913)
Athafnasvæði (AT)		153-153-153 (#999999)
Iðnaðarsvæði (I)		82-82-82 (#525252)
Efnistöku- og efnisloosunarsvæði (E)		215-48-31 (#D7301F)
Fristuðabyggð (F)		202-178-214 (#CAB2D6)
Alþreyingar- og ferðamannasvæði (AF)		250-159-181 (#FA9FB5)
Íþróttasvæði (ÍÞ)		223-194-125 (#DFC27D)
Kirkjugarðar og grafreitir (K)		191-129-45 (#B8112D)
Opin svæði (OP)		116-196-118 (#74C476)
Vegur, götur og stígar (VE)		236-231-242 (#ECE7F2)
Flugvællir (FV)		141-211-199 (#B0D3C7)
Hafnir (H)		56-108-176 (#3B6CB0)
Vetur og heilunarsvæði (VH)		236-231-242 (#ECE7F2)
Lanbúnaðarsvæði (L)		161-217-155 (#A1D99B)
Skógræktar og landgræðisvæði (SL)		49-163-84 (#31A354)
Öryggð svæði (ÖB)		254-227-145 (#FEE391)
Vötn, ár og sjór (V)		153-216-201 (#99D8C9)
Sérstök not haf- og vatnssvæða (SN)		90-180-172 (#5AB44C)
Vatnaból (VB)		49-130-189 (#3182B0)
Strandsvæði (ST)		188-189-220 (#BCCBDC)
Varnar- og öryggissvæði (VÖ)		224-224-224 (#E0E0E0)
Skipulagi frestað		255-255-255 (#FFFFFF)

## 1. Samræmi við skipulag

### Aðalskipulag

Í kafla 7.4 í greinargerð gildandi aðalskipulags er fjallað um byggð í þéttbýli og í kafla 7.4.2 er fjallað um íbúðarsvæði. Markmið aðalskipulagsins varðandi íbúðarsvæði er að:

- Ávallt verði tiltækar fjölbreyttar lóðir fyrir íbúðarhús sem henti öllum aldurs- og þjóðfélagshópum. Þannig hafi fólk val um búsetu m.t.t. staðsetningar og umhverfis.
- Íbúðarsvæðin njóti góðs af því umhverfi og gæðum sem eru til staðar og raski ekki sérstöðunni þ.e. menningarsögulegum arfi og náttúru.

**Svæði fyrir þjónustustofnanir:** Fjallað um þjónustu í kafla 9 í gildandi aðalskipulagi en markmið skipulagsins er að:

- Hér þrífist fjölbreytt, framsækið og fjölskylduvænt samfélag með góðri þjónustu við alla íbúa og gesti
- Nálægð við náttúruna og sérkenni verði nýtt á sjálfbæran hátt til að auka lífsgæði íbúa og komandi kynslóða
- Ísafjarðarbær verði mennta- og þekkingarbær
- Varðveita og viðhalda menningararfi til að Ísafjarðarbær dafni áfram sem menningarbær
- Allir íbúar sveitarfélagsins geti tekið þátt í að þróa og efla samfélagið
- Ísafjarðarbær verði samfélag án aðgreiningar

„Gamli Gæsló“ er staðsettur innan svæðis sem er skilgreint sem þjónustusvæði Þ12, í Aðalskipulagi Ísafjarðarbæjar 2008-2020, sem er svæði fyrir



þjónustustofnanir. Aðliggjandi svæði er íbúðarsvæði I3, svæðið nýtur einnig hverfisverndar H8 að hluta.

Ákvæði hverfisverndar H8 eru að:

Skapa umhverfi sem styrkir efnahagslegan og samfélagslegan grunn Ísafjarðarbæjar og styrkja jákvæða þróun sveitarfélagsins. Ákvæðin taka til breytinga, viðhalds, niðurrifs, nýbyggingahúsa. Einnig notkun starfsemi og umhverfi. Hverfisverndinni er ætlað að vernda íbúa og hagsmunaaðila fyrir hugsanlegum óæskilegum breytingum á svæðinu og ásýnd þess. Ákvæði hverfisverndarinnar eru afgerandi hvað varða útlit húsa en taka ekki til nýtingar innan íbúðarsvæða.

Í kafla 9 í aðalskipulaginu er fjallað um svæði Þ12, sem er ætlað fyrir leikskóla og safnahús. Í töflu 9.1 eru sett ákvæði fyrir svæðið en um það segir eftirfarandi í ákvæðum.

<b>Svæði framhald</b> Grunnskólinn á Suðureyri. Íþróttahús. Útisundlaug. Hluti af stærra svæði, sjá kafla 9.2.2 um kirkjur og kirkjugarða. Þ22 - Leikskólinn <b>Bakka-skjól</b> í Hnífsdal / 0,4 ha. Þ12 - Leikskólinn Eyrarskjól á <b>Ísafirði</b> . Hluti af stærra svæði, sjá kafla 9.2.1 um söfn og menningarhús og kafla 9.2.2 um kirkjur og kirkjugarða.	<b>Ákvæði</b> Umhverfi skóla verði fjölbreytilegt, heilsusamlegt, stúli að góðri hreyfingu og eflí þroska allra nemenda. Öll hönnun miðist við að aðgengi sé fyrir alla að skólanum og annarri þjónustu. Skólarnir nýti sér nálægðina við náttúruna og sérkenni samfélagsins. Ákvæði hverfisverndar gilda þar sem það á við.
---	--

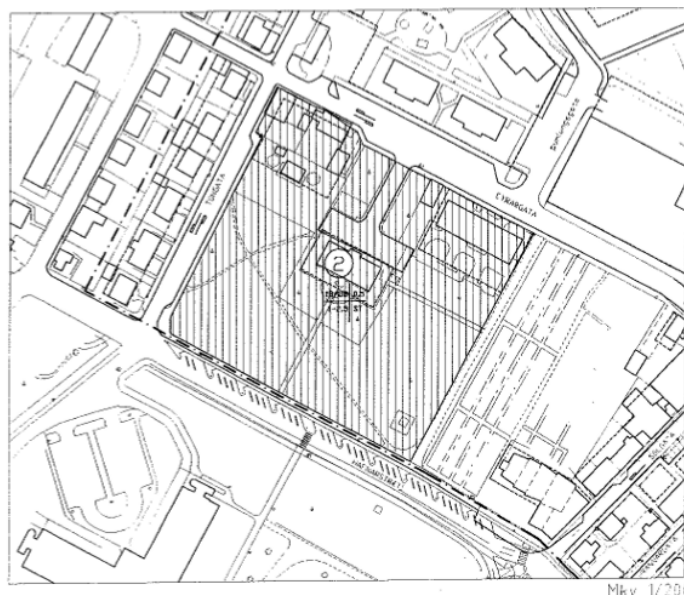
## 1. Deiliskipulag

Heimilt er að skilgreina landnotkun og takmarkanir á henni þregra í deiliskipulagi en gert er í aðalskipulagi og t.d. kveða á um mismunandi notkun og starfsemi á einstaka lóðum, lóðarhlutum eða byggingarhlutum. Deiliskipulagið Eyrin á Ísafirði er í gildi fyrir svæðið. Skipulagið var fyrst samþykkt 16.10.1997 en 12 breytingar hafa tekið gildi, frá samþykkt deiliskipulagsins. Almenn markmið deiliskipulagsins eru eftirfarandi:

- Ná fram samstæðri byggð og aðlaðandi heildarsvip.
- Fjölga byggingarlóðum fyrir íbúðir
- Auka verslunar- og þjónusturými miðsvæðis
- Tryggja öruggt og gott aðgengi að bæjarhlutanum um hann.

Ákvæði deiliskipulagsins fyrir reit 2, Safnahúsið og umhverfi þess eru eftirfarandi

- Engar nýbyggingar eru leyfðar á reit safnahússins eða nágrenni þess



Mkv 1/200

- Safnahúsið er friðuð bygging, í bæjarhólnum eru fornminjar sem ekki hafa verið rannsakaðar.
- Gert er ráð fyrir því að á túninu fyrir framan húsið verði höggmyndagarður. Þar eru nú tvær höggmyndir. Lagt er til að auk höggmyndagarðsins verði útilistaverkum komið fyrir á opna svæðinu framan við safnahúsið.
- Lítil sparkvöllur er **fyrirhugaður næst gæsluvelli.**

## **Framkvæmdaleyfi.**

Reglugerð 772/2012 um framkvæmdaleyfi

Með vísan í gr. 4 reglugerðar 772/2012 þá eru allar framkvæmdir sem teljast meiriháttar, hafa áhrif á umhverfið og breyta ásýnd þess skulu vera í samræmi við skipulagsáætlanir. Framkvæmdir sem eru tilgreindar í lögum um mat á umhverfisáhrifum ávallt háðar framkvæmdaleyfi, framkvæmdir sem háðar eru byggingarleyfi þurfa ekki framkvæmdaleyfi. Við mat á því hvort framkvæmd telst meiriháttar, þ.e. aðrar framkvæmdir en þær sem falla undir lög um mat á umhverfisáhrifum, skal hafa til hliðsjónar stærð svæðis og umfang framkvæmdar, varanleika og áhrif á landslag og ásýnd umhverfisins og önnur umhverfisáhrif. Leyfisveitandi metur hvort framkvæmd sé framkvæmdaleyfisskyld skv. 1. mgr., falli hún ekki undir lög um mat á umhverfisáhrifum.

**Í 5. Grein er vísað til framkvæmda sem eru háðar framkvæmdaleyfi og eru m.a. eftirfarandi:** „Nýir vegir og enduruppbygging vega, stígar, brýr í dreifbýli, þ.m.t. umferðar- og göngubrýr, umferðarbrýr í þéttbýli, jarðgöng, vegskálar, flugvellir og flugbrautir, hafnarmannvirki, efnistaka á landi, úr ám, vötnum og af eða úr hafsbotni innan netlaga, stíflur eða breytingar á árfarvegi, þó ekki stíflur vegna virkjana, borun eftir heitu eða köldu vatni, varnargarðar eða fyrirhleðslur vegna ár-, sjó- eða ofanflóða, stofn-, dreifi- og flutningskerfi fráveitu, hitaveitu, vatnsveitu, fjarskipta, rafveitna og verulegar breytingar á slíkum mannvirkjum, breytingar lands með jarðvegi svo sem efnislosun, landmótun (t.d. manir), urðunarstaðir, nýræktun skóga, hvort sem um er að ræða nytjaskóg eða útivistarskóg eða skógareyðing, uppgræðsla lands á verndarsvæðum, landfyllingar, endurheimt votlendis, framræsing lands, framkvæmdir á skíðasvæðum, tjaldsvæðum, golfvöllum og öðrum svæðum til íþróttaiðkunar og framkvæmdir til að leggja óræktað land eða lítt snortið svæði undir þaulnýttinn landbúnað, þó ekki þeim hluta slíkra framkvæmda sem háð eru byggingarleyfi skv. 9. gr. laga um mannvirki.

**Framkvæmdir sem teljast óverulegar eru ekki háðar framkvæmdaleyfi en geta þó verið skipulagsskyldar.** Með óverulegri framkvæmd er átt við framkvæmd sem hefur óveruleg áhrif á umhverfið og ásýnd þess. Framkvæmdir sem teljast óverulegar eru til dæmis: trjárækt á frístundahúsalóðum innan frístundabyggðar, óveruleg tilfærsla á veitumannvirkjum og óveruleg frávik á framkvæmdum sem þegar hafa fengið útgefið framkvæmdaleyfi og falla ekki undir lög um mat á umhverfisáhrifum.

Samantekt

Í erindi Smára Karlssyni og Sigríðar Gísladóttur, er dregin sú ályktun að gæsluvöllur/leiksvæði samræmist ekki skipulagsskilmálum á aðalskipulagsstigi, þar sem umrætt svæði sé þjónustusvæði þ12 og ekki ætlað til almenningsvæða og- eða leiksvæða.

„Gamli Gæsló“ er staðsettur á reit Þ12 sem er þjónustusvæði og innan þess svæði er nú leikskólinn Eyrarskjól og leiksvæði skólans ásamt Safnahúsi. Allir skólar í sveitarfélaginu ásamt aðliggjandi leiksvæðum eru staðsett innan þjónustusvæða. Lóðir í kringum mannvirki þ.e.a.s leikskóla og eða grunnskóla hafa ekki verið skilgreind sérstaklega í öðrum landnotkunarflokkum en viðkomandi mannvirki.

Í ákvæðum deiliskipulags er heimilt að skilgreina landnotkun og takmarkanir á henni þrengra í deiliskipulagi en gert er í aðalskipulagi og t.d. kveða á um mismunandi notkun og starfsemi á einstaka lóðum, lóðarhlutum eða byggingarhlutum, með vísan í gr. 4.3.2 í *reglugerð*.

Gamli Gæsló er starfsleyfisskyld starfsemi sbr. Sumarróló á Suðureyri og aðrar menntastofnanir. Hvað varðar opnunartíma skólalóða og eða gæsluvalla, þá hefur aldrei tíðkast að loka þeim eftir vinnutíma innan stofnana. Við taka aðrar reglur s.s útivistarreglur barna.

Hvað varðar leiksvæði barna, þá rúmast slíkt innan eftirfarandi landnotkunarflokka, þ.e.

**þjónustusvæði, íbúðarsvæði sem- og miðsvæði, ásamt opnum svæðum.**

Um landnotkunarflokkinn „Svæði fyrir þjónustustofnanir“ í skipulagsreglugerð 400/1998 gr. 4.3.2 segir eftirfarandi.

*„Í aðalskipulagi skal gera grein fyrir þegar byggðum og fyrirhuguðum svæðum fyrir þjónustustofnanir. Svæði fyrir þjónustustofnanir utan þéttbýlis skulu sýnd á sveitarfélagsupprætti en svæði fyrir þjónustustofnanir í þéttbýli á þéttbýlisuppráttum aðalskipulags. Gera skal grein fyrir staðsetningu og stærð svæðanna, þéttleika byggðar og öðrum einkennum þegar byggðra og fyrirhugaðra svæða fyrir þjónustustofnanir, eftir því sem þurfa þykir, og tengslum þeirra við aðra landnotkun.*

*Í deiliskipulagi skal gera grein fyrir byggingarmagni og nánar skilgreindri landnotkun á einstökum lóðum og reitum og einstökum byggingarhlutum eftir því sem ástæða þykir til. Gera skal grein fyrir nýtingu útisvæða, s.s. torga og almenningsgarða, trjágróðri, leiksvæðum, bílastæðum og öðru sem þurfa þykir. Einnig skal gera grein fyrir aðkomu að svæðunum og eftir atvikum tengslum þeirra við íbúðarbyggð, opin svæði og verslunar- og þjónustusvæði.“ Reglugerð 400/1998*

<https://www.reglugerd.is/reglugerdir/allar/nr/400-1998>

Með vísan í 4. reglugerð 772/2012 um framkvæmdaleyfi, þá er skýrt kveðið á um hvað séu framkvæmdaleyfisskyldar framkvæmdir og eru m.a. eftirfarandi. Þ.e. allar framkvæmdir sem teljast meiriháttar, hafa áhrif á umhverfið, breyta ásjón þess. Framkvæmdir sem eru tilgreindar í lögum um mat á umhverfisáhrifum. Í 5. grein sömu reglugerðar er útfært nánar hvaða framkvæmdir eru framkvæmdaskyldar. Framkvæmdir við Gamla Gæsló falla ekki undir þá upptalningu sem vísað er til í 5. gr. Reglugerðarinnar, að vera framkvæmdaleyfisskyld framkvæmd. En er þó skipulagsskyld, þar sem framkvæmdin hefur óveruleg áhrif á umhverfið og ásjón þess.

Lokaorð

Með vísan í núgildandi deiliskipulag eyrarinnar, grenndarkynningu, gildandi Aðalskipulag Ísafjarðarbæjar 2008-2020 og skipulagsreglugerð 400/1998 sem aðalskipulagið er unnið eftir. Þá er framkvæmdin í samræmi við skipulag á báðum skipulagsstigum.

Í þessu tilviki þá verður að horfa til þeirrar reglugerðar sem skipulagið var unnið eftir og er enn í fullu gildi. Með vísan í 2. tölulið 9. kafla skipulagsreglugerðar 90/2013, sem og gr. 4.3.2 í skipulagsreglugerð 400/1998 og nánari útfærslu í deiliskipulagi Eyrarinnar fyrir reit 2 í greinargerð og á uppdrætti..

Sé horft til reglugerðar 772/2012 þá er framkvæmdin, þess eðlis að hafa óveruleg áhrif á umhverfið, sem- ekki hluti af ýtarlegri upptalningu framkvæmdaleyfisskyldra framkvæmda skv. 5. gr. sömu reglugerðar. Að mati sviðsstjóra umhverfis- og eignasviðs fellur framkvæmdin ekki undir ákvæði 4. og 5. gr. reglugerðar um framkvæmdaleyfi. Að ekki sé um að ræða framkvæmdaleyfisskylda framkvæmd. Þó að hún sé skipulagsskyld.