



Minnisblað

Til: Svæðisskipulagsnefndar höfuðborgarsvæðisins
Frá: Ásdísi Ólafsdóttur, svæðisskipulagsstjóra
Efni: Yfirlit yfir umsagnir sem bárust við áform um breytingar á skipulagslögum nr. 123/2010
Dags: 8. september 2026

Áformaðar eru breytingar á skipulagslögum nr. 123/2010. Á 147. fundi svæðisskipulagsnefndar höfuðborgarsvæðisins sem fram fór föstudaginn 14. ágúst 2026 var áformaskjal félags- og húsnæðismálaráðuneytisins vegna, sem þá var til kynningar í samráðsgátt stjórnvalda, lagt fram.

Á fundinum var svæðisskipulagsstjóra falið að vinna umsögn í samræmi við umræður fundarins og senda fundarmönnum til samþykktar í tölvupósti. Þá var svæðisskipulagsstjóra falið að senda samþykktá umsögn nefndarinnar í samráðsgátt stjórnvalda.

Umsögnin var send fundarmönnum þann 19. ágúst. Samþykki barst frá tólf af þrettán fundarmönnum. Ekkert svar barst frá einum fundarmanni. Umsögnin var því samþykkt og var hún send inn í samráðsgátt stjórnvalda í framhaldinu.

Athugasemdir svæðisskipulagsnefndar:

Í áformaskjali félags- og húsnæðismálaráðuneytisins dags. 25. júní 2026 kemur fram að ráðuneytið telji að skerpa þurfi á fyrirkomulagi málsmeðferðar við staðfestingu eða endurskoðun svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins. Eftirfarandi kemur þar fram: „Eins og lögin eru í dag þarf einróma samþykki allra sveitarfélaga sem hlut eiga að máli til þess að staðfesta svæðisskipulag fyrir höfuðborgarsvæðið. Þýðir það í raun að eitt sveitarfélag getur komið í veg fyrir endurskoðun þess þó að öll önnur sveitarfélög séu sammála. Nauðsynlegt er því að lögin taki með skýrari hætti á hvernig leysa megir úr ágreiningi sem kemur upp milli sveitarfélaga varðandi svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins.“

Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins markar sameiginlega stefnu sveitarfélaganna um þau viðfangsefni sem þau telja þörf á að samræma vegna sameiginlegra hagsmuna þeirra. Öll sveitarfélögin á höfuðborgarsvæðinu hafa samþykkt þá stefnu sem svæðisskipulagið markar og skuldbundið sig til að framfylgja henni. Jafnframt eru í gildi starfsreglur svæðisskipulagsnefndar þar sem fram kemur (4. gr. reglnanna) að nefndin skuli á fundum sínum leitast við að ná samkomulagi um sem flestar ákvarðanir og afgreiðslur svæðisskipulagsnefndar. Takist það ekki ræður afl atkvæða. Hver nefndarmaður, eða eftir atvikum varamaður hans, fer með eitt atkvæði.

Nýskipuð svæðisskipulagsnefnd höfuðborgarsvæðisins, sem tók við eftir sveitarstjórnarkosningar þann 16. maí, kom saman í fyrsta sinn þann 14. ágúst sl. Í samræmi við 26. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 mun nefndin meta hvort ástæða sé til að endurskoða svæðisskipulagið eða hvort stefna þess skuli halda áfram gildi sínu. Þá mun svæðisskipulagsnefnd tilkynna ákvörðun sína til HMS innan 12 mánaða frá sveitarstjórnarkosningum, þ.e. fyrir 16. maí 2027, í samræmi við fyrrgreint lagaákvæði.

Í ljósi þess að stutt er liðið frá sveitarstjórnarkosningum og nýskipuð svæðisskipulagsnefnd höfuðborgarsvæðisins hefur nýlega tekið til starfa, telur nefndin mikilvægt að henni gefist svigrúm til að fjalla um gildandi svæðisskipulag áður en ráðist verður í breytingar á lagaumgjörð þess.

Svæðisskipulagsnefnd óskar jafnframt eftir markvissu samtali að við stjórnvöld áður en drög lagabreytingum eru unnin, enda er mikilvægt að sem breiðust sátt ríki meðal sveitarfélaganna á höfuðborgarsvæðinu um svæðisskipulagið og málsmeðferð þess.¹

¹ Úr umsögn svæðisskipulagsnefndar dags. 19. ágúst 2026.

Aðrar innsendar umsagnir í samráðsgátt stjórnvalda

Innsendar umsagnir í samráðsgátt vegna málsins eru tólf. Þar af eru fimm umsagnir frá einstaklingum. Hér á eftir fer stutt yfirlit yfir umsagnir sem varða svæðisskipulagið og svæðisskipulagsnefnd sérstaklega. Umsagnir einstaklinga verða ekki raktar í þessu minnisblaði.

Umsagnaraðili	Atriði umsagnar sem varða svæðisskipulag eða svæðisskipulagsnefnd höfuðborgarsvæðisins
Reykjavíkurborg	Áformin fela í sér að endurskoða ákvæði skipulagslaga um svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins með það að markmiði að tryggja að unnt sé að ná niðurstöðu þegar ágreiningur kemur upp milli sveitarfélaga. Þótt skiljanlegt sé að leitast sé við að auka skilvirkni í málsmeðferð er mikilvægt að hafa í huga að svæðisskipulag byggir í grunninn á samstarfi og sameiginlegri stefnumótun sveitarfélaga um málefni sem varða sameiginlega hagsmuni þeirra. Umrædd tillaga um að breyta fyrirkomulagi ákvarðanatöku þannig að ekki þurfi að skapa fulla samstöðu allra sveitarfélaga um einstakar breytingar á svæðisskipulagi getur farið gegn þeim grunnhugmyndum sem svæðisskipulag byggðist upphaflega á samkvæmt skipulagslögum. Svæðisskipulag þarf ávallt að byggjast á jákvæðu samtali og samvinnu þeirra sveitarfélaga sem að því standa. Sú hætta er fyrir hendi að ákvarðanir sem teknar eru án viðtækrar samstöðu geti með tímanum riðlað þeim samstarfsgrunni sem svæðisskipulagið byggir á og dregið úr vilja sveitarfélaga til að sameinast um metnaðarfulla framtíðarsýn fyrir svæðið. Að mati Reykjavíkurborgar er því skynsamlegt að gefa sveitarfélögunum á höfuðborgarsvæðinu tækifæri til að ræða hvernig best verði staðið að breytingum á svæðisskipulaginu, m.a. vaxtarmörkunum og biða með frekari mótun umræddrar lagabreytingar þar til því samtali er lokið. Að mati Reykjavíkurborgar er einnig mikilvægt að ræða breytingar sem þessar í stærra samhengi og hvaða umgjörð vilji er til að hafa um gerð svæðisskipulags til framtíðar, eðli þess og inntak, ekki síst á svæði þar sem það er lögbundið eins og er á höfuðborgarsvæðinu. Þá telur Reykjavíkurborg mikilvægt að huga að auknu samstarfi sveitarfélaga í stærra samhengi, ekki síst á suðvesturhorninu og hvort ávarpa þyrfti betur slíkt í skipulagslögum.² Aðrar athugasemdir sem fram komu í umsögn Reykjavíkurborgar vörðuðu meðal annars fresti við auglýsingu aðal- og deiliskipulags og grenndarkynningar og skilgreiningar á hvenær eigi við að fara í grenndarkynningu.
Samtök atvinnulífsins (SA)	SA fagna áformum um að skýra málsmeðferð við staðfestingu og endurskoðun svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins. Núverandi fyrirkomulag þar sem eitt sveitarfélag getur í reynd komið í veg fyrir að niðurstaða náist þrátt fyrir samstöðu allra annarra, samræmist illa markmiðum um skilvirka og fyrirsjáanlega stjórnsýslu og getur tafið mikilvægar ákvarðanir um innviði og húsnæðisuppbýggingu á höfuðborgarsvæðinu. SA leggja áherslu á að nýjar málsmeðferðarreglur tryggi að niðurstaða fái inn fyrirsjáanlegs tímaramma og að reglurnar bæti í reynd skilvirkni fremur en að fjölga stjórnsýslustigum eða lengja ferla enn frekar.³ Annað sem fram kom í umsögn SA var meðal annars að samtökin teldu að ríki og sveitarfélög þyrftu í sameiningu að tryggja nægjanlegt og stöðugt framboð byggingarhæfra lóða, og að einfalda þyrfti skipulags- og byggingarferla og draga úr kostnaði.

² Úr umsögn Reykjavíkurborgar dags. 20. ágúst 2026.

³ Úr umsögn samtaka atvinnulífsins dags. 21. ágúst 2026

Umsagnaraðili	Atriði umsagnar sem varða svæðisskipulag eða svæðisskipulagsnefnd höfuðborgarsvæðisins
Arkitektafélag Íslands, Félag íslenskra landslagsarkitekta og Skipulagsfræðingafélag Íslands	Í umsögninni kemur fram að félögin fagni því að <i>stjórnvöld boði heildarendurskoðun skipulagslaga og skipulagsreglugerðar. Skipulagskerfið hefur þróast mikið frá gildistöku laganna árið 2010 og brýnt er að laga það að breyttum samfélagslegum, umhverfislegum og faglegum áskorunum. Slik endurskoðun þarf að fara fram með heildstæðum hætti og í nánú og raunverulegu samráði við fagaðila sem starfa daglega innan kerfisins.</i> <i>Í því ljósi vekur það spurningar hvers vegna ráðist er nú í afmarkaðar breytingar á mikilvægum þáttum laganna, á sama tíma og heildarendurskoðun er boðuð. Sumar þeirra breytinga sem lagðar eru til, sérstaklega varðandi svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins, hæfisskilyrði og aðkomu HMS, geta haft veruleg áhrif á grundvallaruppbyggingu skipulagskerfisins.⁴</i> Í umsögninni er farið nánar yfir ákvæði um svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins, þar kemur fram: <i>Félögin gera verulegan fyrirvara við fyrirhugaðar breytingar á ákvæðum um svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins.</i> <i>Þessi breyting sker sig úr öðrum áformuðum breytingum að því leyti að hún er bæði sértæk og getur haft mjög víðtæk áhrif á framtíðarþróun höfuðborgarsvæðisins. Þrátt fyrir það er rökstuðningurinn í áformaskjalinu takmarkaður. Ekki kemur nægilega skýrt fram hvaða raunverulegu vandamál eða ágreining er verið að leysa, hvaða dæmi sýni að núverandi fyrirkomulag sé óstarfhæft eða hvaða sviðsmyndir og áhrifagreiningar liggi að baki þeirri niðurstöðu að breytinga sé þörf.</i> <i>Félögin telja sérstaklega varhugavert að tengja þessa breytingu við mögulega endurskoðun vaxtarmarka höfuðborgarsvæðisins án þess að fyrir liggi heildstætt mat á afleiðingum slíkrar stefnu. Vaxtarmörk eru ekki sjálfkrafa hindrun í húsnaðisuppbyggingu. Áður en horft er til frekari útbenslu byggðar þarf meðal annars að greina betur lóðaframboð og eignarhald, nýtingu þegar byggðra svæða og innviða, undirbúning skipulags, endurteknar breytingar á skipulagsáætlunum, tímalínur uppbyggingar og tekjumódel sveitarfélaga.</i> <i>Frekari dreifing byggðar getur haft veruleg áhrif á samgöngur, ferðatíma, innviðapörf, losun gróðurhúsalofttegunda, landnotkun og samfélagslega þróun. Hún verður því ekki talin sjálfbær lausn í sjálfu sér.</i> <i>Svæðisskipulag er í eðli sínu langtímaverkfæri sem byggir á samvinnu og sátt sveitarfélaga um sameiginlega framtíðarsýn. Slíkt samstarf má ekki veikja til að greiða leið fyrir skammtímaákvörðunum eða einstökum uppbyggingaráformum. Grundvallarbreytingar á því fyrirkomulagi þurfa að byggja á skýrum gögnum, faglegum rökstuðningi og samanburði raunhæfra sviðsmynda og vera hafnar yfir skammtímahagsmunum og fjögurra ára kosningatímabil.</i> <i>Félögin telja því eðlilegt að breytingar á umgjörð svæðisskipulagsins verði teknar inn í heildarendurskoðun skipulagslaganna fremur en afgreiddar sem afmörkuð breyting nú.⁵</i> Félögin benda á aðra þætti áformanna, meðal annars að skilvirkni skipulagsferla megi ekki eingöngu skilgreina sem styttri málsmeðferðartíma eða hraðari uppbyggingu. Félögin vara sérstaklega við því að stytting umsagnar- og athugasemda verði notuð sem meginleið til að stytta skipulagsferla og benda á að orsakir tafa liggi ekki síður í ófullnægjandi undirbúningi og skorti á sérþekkingu og mannafla o.fl. Þá koma einnig fram ýmsar athugasemdir og ábendingar vegna endurskoðun hæfisskilyrða þeirra sem sinna skipulagsmálum.

⁴ Úr umsögn AÍ, FÍLA og SFFÍ. ódagsett, sett inn í samráðsgátt stjórnvalda 21. ágúst 2026.

⁵ Úr umsögn AÍ, FÍLA og SFFÍ. ódagsett, sett inn í samráðsgátt stjórnvalda 21. ágúst 2026.

Umsagnaraðili	Atriði umsagnar sem varða svæðisskipulag eða svæðisskipulagsnefnd höfuðborgarsvæðisins
Landsnet	Um áform sem varða svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins segir: <i>Fram kemur að samkvæmt gildandi lögum þurfi einróma samþykki allra hlutaðeigandi sveitarfélaga, sem geti leitt til þess að eitt sveitarfélag komi í veg fyrir endurskoðun skipulags þrátt fyrir að önnur sveitarfélög séu því fylgjandi. Lagt er því til að lögin kveði skýrar á um hvernig leysa skuli úr ágreiningi sem upp kann að koma.</i> <i>Landsnet bendir á að nokkrar af mikilvægustu raflínum í flutningskerfi fyrirtækisins liggja um sveitarfélög á höfuðborgarsvæðinu og er mörkuð stefna um þessar línur í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins. Mikilvægt er að fyrirhuguð breyting á skipulagslögum taki fullt tillit til þessara mikilvægu innviða Landsnets. Komi til þess að ágreiningur á milli sveitarfélaga um þróun svæðisskipulagsins snerti á einhvern hátt flutningskerfi Landsnets, verður að vera skýrt kveðið á um aðkomu Landsnets að úrlausn málsins. Í þessu sambandi bendir Landsnet á ákvæði skipulagslaga um raflínuskipulag og raflínunefnd.⁶</i>
Landvernd	Meðal helstu athugasemda Landverndar varðar áform breytingar á meðferð svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins, en í umsögninni segir: <i>Áform um svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins sem tíunduð eru í inngangi á samráðsgátt má ekki veikja skyldu til samráðs, sátta og málefnalegar umfjöllunar um sameiginlega landnotkun og vaxtarmörk.</i> <i>Þá leggur Landvernd til að ágreiningsferli vegna svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins verði byggt á gagnsæi, faglegum rökstuðningi, virku samráði og skýru vægi náttúruverndar- og loftslagssjónarmiða.⁷</i> <i>Að auki bendir Landvernd meðal annars á að tryggja þurfi að einföldun skipulagsferla leiði ekki til veikari umhverfisverndar eða minni þátttöku almennings.</i>
Samtök iðnaðarins (SI)	Í umsögninni kemur eftirfarandi fram: <i>SI tekur undir að nauðsynlegt sé að endurskoða málsmeðferð vegna svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins. Mikilvægt er að fyrir hendi sé skýr og skilvirk leið til að leysa úr ágreiningi þegar hann kemur upp, þannig að mikilvægar skipulagsákvæðanir teyfist ekki um óhæfilegan tíma.</i> <i>Samtökin leggja jafnframt áherslu á að nýtt fyrirkomulag tryggi áfram virkt samráð milli sveitarfélaga og virði sjálfstæði þeirra, en stuðli um leið að því að niðurstaða fáiist innan eðlilegs tíma þegar sameiginlega hagsmuna er að gæta.⁸</i>

Virðingarfyllst,



Ásdís Ólafsdóttir,
svæðisskipulagsstjóri

⁶ Úr umsögn Landsnets dags. 21. ágúst 2026.

⁷ Úr umsögn Landverndar dags. 20. ágúst 2026

⁸ Úr umsögn SI, dags 3. september 2026