



FRÍSTUNDABYGGÐ Í DAGVERÐARDAL

Breyting á landnotkun í Aðalskipulagi Ísafjarðarbæjar 2008-2020

Vinnslutillaga til kynningar

Ágúst 21.8.2023



M11 ARKITEKTAR



FRÍSTUNDABYGGÐ Í DAGVERÐARDAL

Breyting á landnotkun í Aðalskipulagi Ísafjarðarbæjar 2008-2020

Vinnslutillaga til kynningar

Ágúst 2023

Breyting á aðalskipulagi skv. 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og lögum um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021

Ferli skipulagstillögu



Ísafjarðarbær

Aðalskipulag Ísafjarðarbæjar 2008-2020

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið samkvæmt 36. gr. skipulagлага nr. 123/2010, með síðari breytingum, var samþykkt af sveitarstjórn Ísafjarðarbæjar þann

_____.

Aðalskipulagsbreytingin var staðfest af Skipulagsstofnun þann _____.

SKIPULAGSFERLI

Lýsing aðalskipulagsbreytingar var auglýst frá 03.04.2023 með athugasemdarfresti til 24.04.2023

Aðalskipulagsbreytingin var auglýst frá _____ með athugasemdarfresti til _____

Aðalskipulagsbreytingin var staðfest með auglýsingu í B-deild Stjónartíðinda _____

EFNISYFIRLIT

1	Inngangur.....	4
1.1	Aðdragandi og markmið	5
1.1.1	Aðdragandi.....	5
1.1.2	Markmið.....	5
2	Staðhættir og forsendur.....	6
2.1	Staðhættir	6
2.2	Núverandi nýting	6
2.3	Vegir.....	7
2.4	Náttúruvá	7
2.5	Fornleifar	9
2.6	Náttúruminjar	9
3	Tengsl skipulags við aðrar áætlanir.....	9
3.1	Landsskipulagsstefna 2015-2026	9
3.2	Aðalskipulag Ísafjarðarbæjar 2008-2020	9
3.3	Deiliskipulag	10
3.3.1	Markmið deiliskipulags	11
3.3.2	Áherslur deiliskipulags.....	11
4	Breytingar á aðalskipulagi.....	11
4.1	Breyting á uppdrætti.....	11
4.2	Breytingar í greinagerð.....	12
4.3	Rök fyrir staðsetningu nýrrar frístundabyggðar	14
4.3.1	Svæði F14.....	14
4.3.2	Opið svæði til sérstakra nota	14
4.3.3	Frístundabyggð í stað íbúðarbyggðar	16
5	Umhverfismatsskýrsla	17
5.1	Umhverfispættir og umhverfisviðmið.....	17
5.2	Aðferðir við umhverfismat	19
5.3	Valkostir	19
5.4	Niðurstöður umhverfismats.....	19
6	Málsmeðferð og umsagnaraðilar	20
6.1	Kynning, auglýsing og staðfesting aðalskipulagsbreytingar.....	20

1 INNGANGUR

Ísafjarðarbær vinnur að breytingu á Aðalskipulagi Ísafjarðarbæjar 2008-2020 skv. 1. mgr. 36. grein skipulagslaga nr. 123/2010. Málið varðar breytingu á landnotkun.

Breytingin nær yfir íbúðarsvæðið Í9 í Dagverðardal í Skutulsfirði og teygir sig aðeins inn á opið svæði norðan svæðisins. Lagt er til að svæði Í9 og smá partur af opnu svæði verði frístundabyggð og fái einnig landnotkunarflokkinn verslun og þjónusta.

Skipulagsbreyting þessi samanstendur af eftirfarandi gögnum:

- Greinagerð dagsett í ágúst 2023
- Skipulagsuppdráttur dagsettur í ágúst 2023

Umhverfismat fyrir aðalskipulagsbreytinguna er unnið skv. lögum um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021 og er samtvinnuð inn í greinagerðina.

Meginmarkmið

- Að breyta íbúðarsvæði í frístundabyggð
- Að koma til móts við eftirspurn ferðamanna á gistinguáætlunum



Mynd 1. Horft til norðausturs yfir svæðið sem að breytingin nær til.

1.1 Aðdragandi og markmið

1.1.1 Aðdragandi

Í lok árs 2021 barst erindi inn á borð Ísafjarðarbæjar frá Fjallabóli ehf. sem er félag í eigu Friðfinns Hjartar Hinrikssonar, þar sem óskað var eftir því að gera samkomulag við Ísafjarðarbæ um afnotarétt á svæði til frístundahúsabyggðar í Skutulsfirði. Áformin voru að byggja frístundahús sem yrðu 15-20 talsins, sem reist yrðu í tveimur til þremur áföngum. Hugmyndin var að leigja húsin út bæði til ferðamanna og stéttarféлага. Stefnit var að því að húsin yrðu í viku- og helgarleigu allt árið um kring.

Skipulags- og mannvirkjanefnd Ísafjarðarbæjar taldi að í ljósi jafnræðissjónarmiða væri ekki hægt að fallast á erindið en leist þeim engu að síður vel á hugmyndina. Þar sem lítil eftirspurn hafði verið eftir íbúðarlóðum á svæði Í9 m.a. vegna legu lands og snóþyngslum þá lagði nefndin til við bjarstjórn að heimila auglýsingu eftir áhugasömum aðilum. Þann 07.01.2023 auglýsti Ísafjarðarbær eftir áhugasömum aðilum til að byggja upp orlofsbyggð og standa að skipulagsbreytingum á aðal- og deiliskipulagsstigi við reit Í9 í Dagverðardal, Skutulsfirði.

Varð svo ofan að Ísafjarðarbær og Fjallaból ehf. undirrituðu þann 30.08.2022 samkomulag um lóðaúthlutun í Dagverðardal í Skutulsfirði á reit sem kallast Í9 í Aðalskipulagi Ísafjarðarbæjar og er reitnum úthlutað í einu lagi. Í samkomulaginu er kveðið á um að allt að 45 frístundahús verði byggð á reitnum og eru þau bæði hugsuð til sölu og útleigu til ferðamanna. Verkefnið kallar á talsverða skipulagsvinnu, en breyta þarf aðalskipulagi og vinna deiliskipulag og um þá vinnu sjá M11 arkitektar. Verkinu verður áfangaskipt og skv. framkvæmdaáætlun verða 15 hús reist í fyrsta áfanga og vonir standa til að framkvæmdir geti hafist á næsta ári. Að sögn Örnú Láru Jónsdóttur¹, bjarstjóra, var það mikið gleðiefni fyrir Ísafjarðarbæ að geta fylgt þessu verkefni úr hlaði og sagði hún að mikil vöntun hafi verið á frístundahúsum til útleigu í sveitarfélaginu.

1.1.2 Markmið

Á undanförunum árum hefur ferðaþjónusta verið vaxandi atvinnugrein á Ísafjarðarsvæðinu. Fjöldi ferðamanna hefur margfaldast. Samkvæmt langtímaspá Ferðamannastofu mun sá vöxtur vera áframhaldandi.² Þetta verkefni er liður í því að styrkja innviði fyrir dvöl ferðamanna.

Markmið breytingarinnar er að auka framboð á gistimöguleikum á svæðinu. Fyrirhuguð er byggð með allt að 45 heilsárshúsum ásamt þjónustuhúsi með áherslu á heildarsýn svæðisins í samræmi við umhverfi og náttúru.

¹<https://www.isafjordur.is/is/moya/news/undirritun-samkomulags-um-lodauthlutun-i-dagverdardal>

²https://www.ferdamalastofa.is/static/files/ferdamalastofa/tolur_utgafur/Skyrslur/2022/fyrstu-spar-okt-2022-vef.pdf

Til þess að fá blandaðan hóp ferðamanna/leigjenda og eigenda af húsum frístunda- byggðarinnar verða stærðir húsa fjölbreyttar. Stefnt er að því að stór hluti húsanna verði til almennrar útleigu, einhver hluti verði leigður út til stéttarfélagi í langtímaleigu og hluti í einkaeigu.

Stuðlað verður að góðum tengingum við náttúruna á svæðinu allt um kring meðal annars með góðu stígakerfi.

2 STAÐHÆTTIR OG FORSENDUR

2.1 Staðhættir

Svæðið Í9 Dagverðardalur liggur við rætur Hnífáfjalls í mynni Tungudals og Dagverðardals í Skutulsfirði. Það er um 5,7 ha að stærð.

Að norðanverðu er gróin hlíð og þar liggur Vestfjarðarvegur nr. 60 um Tungudal. Að sunnanverðu afmarkast svæðið um veg sem liggur upp á Breiðadalsheiði. Sá vegur hefur verið aflagður. Svæðið liggur í grösugri hlíð í töluverðum halla um holt og hæðir.



Mynd 2. Loftmynd af skipulagssvæði Í9 (hvít lína) ásamt nærumhverfi.

2.2 Núverandi nýting

Landið unir sér enn sem opið svæði þó landnotkun þess sé merkt sem íbúðarbyggð í aðalskipulagi Ísafjarðarbæjar. Ekkert hefur verið byggt á svæðinu.

2.3 Vegir

Sunnan megin skipulagssvæðisins liggur vegur sem var áður hluti af gömlu Breiðadalsheiðinni en hann var lagður af með tilkomu ganganna undir Breiðadals- og Botnsheiði sem opnuð voru 1996. Í gildandi aðalskipulagsupprætti er gert ráð fyrir að vegur inn í íbúðarhverfi liggi á austurhlið svæðisins. Reiðleiðir og gönguleiðir liggja meðfram svæðinu sunnanmegin.

Áætlað er við breytingu að vegur liggi á þremur stöðum inn í hverfið frá suðurhlið svæðisins og gert verður ráð fyrir allavega tveimur afleggjurum frá sömu hlið inn á lóðir sem lokast af út af skipulagi.

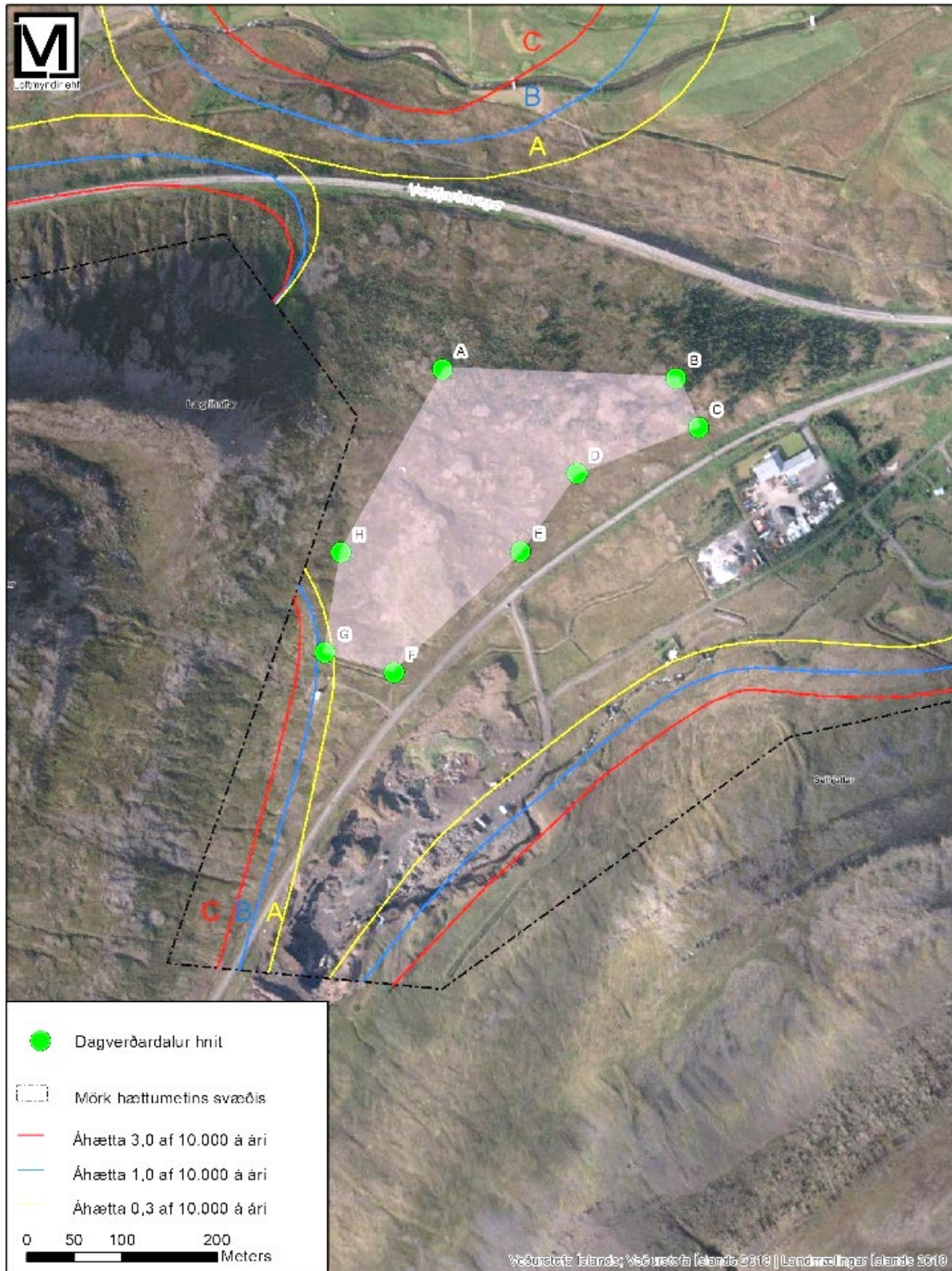
Fjöldi tenginga við þjóðveg verður haldið í lágmarki og útfærsla þeirra vönduð og í samræmi við gildandi veghönnunarreglur og lög. Heimild Vegagerðarinnar verður fengin áður en tengingar verða færðar inn á aðalskipulagstillögu og útfærsla þeirra skal uppfylla kröfur veghönnunarreglna Vegagerðarinnar. Vegagerðin skal fá aðalskipulagsbreytinguna til umsagnar á öllum stigum.

2.4 Náttúruvá

Í gildandi aðalskipulagi á þéttbýlisupprætti frá desember 2009 kemur fram að Dagverðardalur er nánast utan A snjóflóðalínu sem þýðir að það er svæði með minnstri hættu á ofanflóðum. Einnig var Magni Hreinn Jónsson frá Veðurstofu Íslands fenginn til að vinna staðbundið hættumat á ofanflóðum á svæðinu. Samkvæmt úttekt hans kemur eftirfarandi fram:

„Lóðirnar/punktarnir á korti eru allar utan skilgreindra hættusvæða nema lóð G. En frístundahús má reisa á A-svæðum eins og gert er ráð fyrir. Þannig að skipulagið stenst ofanflóðahættumat.“

(sjá kort á næstu blaðsíðu)



Kort frá Veðurstofu Ísland þar sem svæði ofanflóðaáhættu er skilgreint

2.5 Fornleifar

Greinagerð um fornleifaskráningu vann Ragnar Edvardsson, dagsett 10.01.2023. Þar stendur:³

„Tilvonandi deiliskipulagssvæði í Dagverðardal er í landi jarðarinnar Tungu, sem áður stóð í mynni Tungudals í Skutulsfirði. Svæðið er við svonefnda Lægrihnífa sem er norðan Úlfsár og við rætur Hnífsfjalls. Samkvæmt Örnefnaskrá Tungu voru engin mannvirki við Lægrihnífa og við fornleifaskráningu sem gerð var árið 2002, fundust engar minjar á svæðinu. Við vettvangskönnun sáust engar fornminjar á tilvonandi deiliskipulagssvæði í Dagverðardal. Svæðið er að mestu leiti melar og holt, fyrir utan lítinn hluta fyrir miðju þess, sem er grasi gróin.“

2.6 Náttúruminjar

Svæðið er ekki á náttúruminjaskrá.

3 TENGL SKIPLAGS VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR

3.1 Landsskipulagsstefna 2015-2026

2.2.1 Byggð falli að landslagi og náttúru

“...Við skipulag frístundabyggðar verði almennt miðað að afmörkuðum en samfelldum frístundabyggðarsvæðum sem gefi notendum þeirra kost á góðum tækifærum til útiveru um leið og gætt er að því að frístundabyggðin skerði ekki mikilvæg eða viðkvæm svæði með tilliti til landbúnaðar eða náttúruverndar. Flokkun landbúnaðarlands, landslagsgreining og vistgerðaflokkun verði lögð til grundvallar skipulagsákvörðunum.“

Með aðalskipulagsbreytingunni verður til samfelld frístundabyggð í Dagverðardal en í dag eru svæði frístundabyggðar F12, F14, F15, F16, F17 og F18 dreift um dalinn.

2.8.1 Skipulagsgerð sveitarfélaga með tilliti til náttúruvár og loftslagsbreytinga.

“Við skipulagsgerð sveitarfélaga verði tekið tillit til þeirrar hættu sem stafar af náttúruvá, svo sem snjóflóðum, skriðuföllum, ... Sérstaklega verði hugað að hættu sem fylgir gróðureldum og hugað að flóttaleiðum og brunavörnum í frístundabyggð og á skógræktarsvæðum...”

Nýja frístundasvæðið er utan marka ofanflóða skv. skráningu og greiningu hættusvæða í aðalskipulaginu, nema örpartur en hann er innan A flokks, minnst hætta (sjá kafla 2.3. um náttúruvá).

3.2 Aðalskipulag Ísafjarðarbæjar 2008-2020

Aðalskipulag Ísafjarðarbæjar 2008-2020 var samþykkt í bæjarstjórn Ísafjarðarbæjar þann 4. febrúar 2010 og staðfest af umhverfisráðherra þann 31. mars 2010. Gerðar hafa verið 13 breytingar frá staðfestingunni. Nú er unnið að heildarendurskoðun skipulagsins og má búast við að nýtt skipulag liggi fyrir í lok þessa árs eða á fyrri hluta næsta árs (2024).

³ Sjá fylgiskjal

Núverandi landnotkun svæðisins í aðalskipulaginu gerir ráð fyrir íbúðarhúsabyggð í reit 19. Eins og sjá má í töflu hér að neðan þá er gert ráð fyrir einbýlis- og/eða raðhúsum í hverfinu og að fjöldi íbúða verði samanlagt með hverfi 110 70 talsins.

Í 9 & 10 - Dagverðardalur, Ísafirði / 8,5 ha.
Allt að 70 nýjar íbúðir.
Tvö íbúðarsvæði í Dagverðardal fyrir innan Holtahverfi.
Sjá einnig kafla 9.1 um skóla og

Að búa til heildstæð hverfi í samræmi við Holtahverfi og Tunguskeið sem fellur að umhverfi sínu. Svæðið eykur fjölbreytileika íbúðarsvæða vegna útsýnis. Gert er ráð fyrir einbýlis- og/eða raðhúsum.

Í viðauka D - 33, umhverfismati aðalskipulagsins voru skoðaðir þrjú möguleikar til að auka framboð á íbúðarhúsnæði: Að íbúðarbyggð rísi á nýjum landfyllingum (leið I), á nýju landi án landfyllinga (leið II) og með þéttingu byggðar (leið III). Niðurstöður matsins sýna að þétting byggðar (leið III) er álitlegasti kosturinn.

Í kafla 7.5.4. Frístundabyggð stendur:

„Frístundahús eru hús sem nýtt eru til dvalar tímabundið, þ.e. ekki heilsársbúsetu, óháð eignaraðild eða rekstrarfyrirkomulagi. Þar er jafnan óheimilt að hafa skráð lögheimili. Almennt má segja að með bættum samgöngum aukist líkur á byggingu frístundahúsa og mannvirkja. Mannvirki eru nú byggð fjær þéttbýlisstöðum en áður. Einnig hafa frístundahús stækkað undanfarin ár. Uppbygging frístundabyggðar í dreifbýli hefur víða mikil áhrif, oft óafturkræf, á náttúru. Áhrif á ásýnd lands og skert aðgengi getur rýrt útivistargildi og möguleika á nýtingu, m.a. í þágu ferðaþjónustu. Uppbygging frístundahúsa getur auk þess skert nýtingarmöguleika landbúnaðarsvæða og haft óafturkræf áhrif á menningarminjar.“

Að halda áfram frístundauppbyggingu í Dagverðardal, þar sem svæði F12, F14, F15, F16, F17 og F18 eru hefur ekki þau slæmu áhrif sem talin eru upp hér að ofan þar sem þau eru nálægt byggð. Svæðið verður þekktara sem frístundabyggð og má gera ráð fyrir því að það verði eftirsóknarvert því það er mjög nálægt stóru útivistarsvæði sem býður upp á mismunandi útivistarafþreyingu allt árið um kring. Stór frístundabyggð styrkir og eflir afþreyingarferðaþjónustu í bæjarfélaginu og stuðlar að frekari uppbyggingu innan þess geira.

Í kafla 7 um byggð eru markmiðin þau að:

- áhersla verði lögð á fjölbreytta búsetumöguleika og aðlaðandi umhverfi í góðum tengslum við náttúru, sögulegt umhverfi og önnur sérkenni.
- skapað verði umhverfi sem styrkir efnahagslegan og samfélagslegan grunn, m.a. með varðveislu menningarverðmæta.
- boðið verði upp á fjölbreytt sumarhúsasvæði án þess að skerða sérstöðu og ásýnd svæðisins og í sátt við aðra landnotkun.

3.3 Deiliskipulag

Ekkert deiliskipulag er til á svæðinu en áætlað er að vinna deiliskipulag fyrir svæðið. Fyrirhuguð er byggð með allt að 45 heilsárshúsum þar sem áhersla er lögð á fallega heildarsýn á svæðinu í samræmi við umhverfið og náttúruna. Dagverðardalur er

ákjósanleg staðsetning fyrir orlofsbyggð. Dalurinn er náttúruperla með stórbrotnu útsýni út fjörðinn og yfir svæðið í kring.

3.3.1 Markmið deiliskipulags

Markmiðið er að byggja upp vistvænt samfélag á svæði Í9 í Dagverðardal með eftirfarandi tilgang:

- Auka framboð og breidd á gistimöguleikum í Ísafjarðarbæ, með útleigu húsa til ferðamanna og langtímaleigu til stéttarfélaga/félagasamtaka
- Þjóða upp á frístundalóðir fyrir einkaaðila
- Hafa góða tengingu svæðis við afþreyingu og þjónustu
- Þjónustuhús; þjónusta fyrir frístundahús t.d. veitingar, þvottur ofl.

3.3.2 Áherslur deiliskipulags

Vistvæn byggð

Vilji er fyrir að byggja upp vistvænan sælureit með tengingu við náttúru, menningu og afþreyingu á svæðinu. Í orlofsbyggðinni er áætlað að byggð verði allt að 45 hús, fjölskylduvæn, sterklega byggð og vönduð heilsárshús til útleigu og sölu. Húsin verða hönnuð til að endast vel, falla inn í umhverfið með metnaðarfullri hönnun og heildarásýnd, en þó með fjölbreytni í byggingarstíl. Áherslur verkefnis er að lágmarka allt rask í náttúrunni á svæðinu og vanda frágang sem og að orlofsbyggðin sé byggð með sjálfbærni í huga. Lögð verður áhersla á að nýta orkusparandi lausnir í upphitun á orlofshúsunum, eins og t.d. jarðvarmadælur.

Ábyrg framleiðsla

Notast verður við umhverfisvænan og vottaðan efnivið eins og kostur er á við byggingu orlofshúsnæðis. Markmið er að byggingar verði vottaðar umhverfisvænar og jafnvel orlofsbyggðin í heild sinni. Þættir og viðmið úr stefnu Ísafjarðarbæjar í umhverfismálum (sbr. Earth Checkvottun) verða hafðir að leiðarljósi.

Aðgengi

Orlofsbyggðin í Dagverðardal verður að hluta til í opinni útleigu til allra sem hafa áhuga á að heimsækja svæðið. Húsnæðið og svæðið verður hannað og skipulagt með jafnræði í huga sbr. reglur um opinbera staði. Sérstaklega verður hugað að aðgengi fyrir fólk með hreyfihömlun og fjölskyldur með börn.

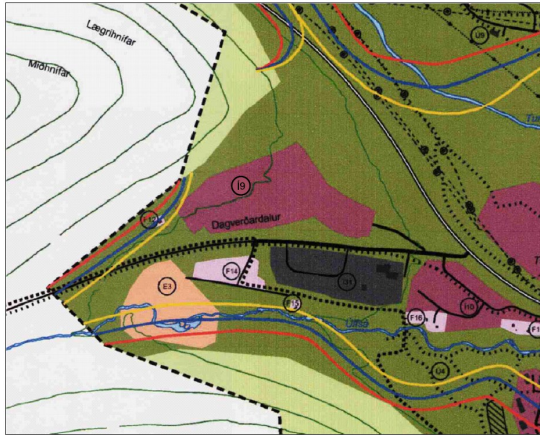
4 BREYTINGAR Á AÐALSKIPULAGI

4.1 Breyting á uppdrætti

Breyting skipulagsins felur í sér að svæði sem skilgreint er í aðalskipulagi með landnotkunina íbúðarbyggð (Í9) verður breytt í frístundabyggð (F) með sérákvæði um

þjónustuhús, veitingar og gististaði. Svæðið stækkar einnig úr 5,7 ha í 8,2 ha. Sjá breytingu hér að neðan.

Hluti gildandi aðalskipulags – skilgreind landnotkun



Tillaga að breytingu á landnotkun



4.2 Breytingar í greinagerð

Með breytingu á landnotkunarflokkum í aðalskipulaginu verða nokkrar breytingar í greinagerðinni.

Í eftirfarandi töflu í kafla 7.4.2. Íbúðarsvæði mun íbúðarsvæði Í9 verða tekið út og íbúðarfjöldi fyrir svæði Í10 mun minnka. Texti mun breytast í „Að búa til hverfi í samræmi við Holtahverfi og Tunguskeið sem fellur að umhverfi sínu...“.

Fyrir breytingu

Í9 & Í10 - Dagverðardalur, Ísafirði / 8,5 ha.
Allt að 70 nýjar íbúðir.
Tvö íbúðarsvæði í Dagverðardal fyrir innan Holtahverfi.
Sjá einnig kafla 9.1 um skóla og íþróttahús.

Að búa til heildstæð hverfi í samræmi við Holtahverfi og Tunguskeið sem fellur að umhverfi sínu. Svæðið eykur fjölbreytileika íbúðarsvæða vegna útsýnis. Gert er ráð fyrir einbýlis- og/eða raðhúsum.

Eftir breytingu

Svæði
Í10 - Dagverðardalur, Ísafirði / 8,5 ha.
Allt að 20 nýjar íbúðir. Íbúðarsvæði í Dagverðardal fyrir innan Holtahverfi.
Sjá einnig kafla 9.1 um skóla og íþróttahús.

Ákvæði
Að búa til heildstæð hverfi í samræmi við Holtahverfi og Tunguskeið sem fellur að umhverfi sínu. Svæðið eykur fjölbreytileika íbúðarsvæða vegna útsýnis. Gert er ráð fyrir einbýlis- og /eða raðhúsum.

Í eftirfarandi töflu í kafla 7.5.4. Frístundabyggð mun bætast við nýtt frístundasvæði (F21) með þeirri skilgreiningu að hluti bústaða geti flokkast skv. reglugerð nr. 585/2007 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald í flokki II: gististaðir án veitinga.

Fyrir breytingu

<p>Svæði F12, F15, F16, F17 og F18 - Dagverðardalur, Skutulsfirði, eldri frístundahús. Aðliggjandi er íbúðarsvæði, opið svæði til sérstakra nota og landbúnaðarsvæði. Samtals 7 hús í dag. Eingöngu er svigrúm fyrir 2 ný hús á svæði F16 og 2 ný hús á svæði F17.</p> <p>F14 - Dagverðardalur, Skutulsfirði / 0,9 ha. Fyrirhuguð frístundabyggð. Ekkert hús í dag. Allt að 10 ný hús.</p>	<p>Ákvæði Öll uppbygging frístundahúsa skal miða að því að skerða ekki sérstöðu svæðisins og ásýnd þess í heild, þ.e. lítt spillta náttúru, líffræðilega fjölbreytni, landslagsheildir og menningarsögu.</p> <p>Uppbygging frístundahúsa skal hvorki skerða góð landbúnaðarsvæði, t.d. ræktarland, né aðgengi að útivistarsvæðum eða loka gömlum göngu- og reiðleiðum.</p> <p>Sé jörð að hluta til á hverfisverndarsvæði og sumarhús byggð innan þess svæðis gilda ákvæði hverfisverndar þar. Að öðrum kosti gilda ákvæðin að ofan. Landamerki liggja ekki fyrir en ber að skoða í deiliskipulagi.</p>
---	---

Eftir breytingu

<p>Svæði F12, F15, F16, F17 og F18 - Dagverðardalur, Skutulsfirði, eldri frístundahús. Aðliggjandi er íbúðarsvæði, opið svæði til sérstakra nota og landbúnaðarsvæði. Samtals 7 hús í dag. Eingöngu er svigrúm fyrir 2 ný hús á svæði F16 og 2 ný hús á svæði F17.</p> <p>F14 - Dagverðardalur, Skutulsfirði / 0,9 ha. Fyrirhuguð frístundabyggð. Ekkert hús í dag. Allt að 10 ný hús.</p> <p>F21 - Dagverðardalur, Ísafirði / 8,2 ha. Allt að 45 ný frístundahús og þjónustuhús</p>	<p>Ákvæði Öll uppbygging frístundahúsa skal miða að því að skerða ekki sérstöðu svæðisins og ásýnd þess í heild, þ.e. lítt spillta náttúru, líffræðilega fjölbreytni, landslagsheildir og menningarsögu.</p> <p>Uppbygging frístundahúsa skal hvorki skerða góð landbúnaðarsvæði, t.d. ræktarland, né aðgengi að útivistarsvæðum eða loka gömlum göngu- og reiðleiðum.</p> <p>Sé jörð að hluta til á hverfisverndarsvæði og sumarhús byggð innan þess svæðis gilda ákvæði hverfisverndar þar. Að öðrum kosti gilda ákvæðin að ofan. Landamerki liggja ekki fyrir en ber að skoða í deiliskipulagi.</p> <p>Á F21 má hluti bústaða flokkast skv. reglugerð nr. 585/2007 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald í flokki II: gististaðir án veitinga. Á svæðinu er heimilt að reka þjónustuhús með veitingarekstri í flokki II. Ítarlegri skilyrði skulu sett í deiliskipulag m.a. um byggingarmagn, hæðir húsa og fjölda gistirúma.</p>
--	---

Í eftirfarandi töflu í kafla 8.6 Verslun og þjónusta er opnað svigrúm fyrir því að hægt sé að bjóða upp á nærþjónustu tengdri ferðaþjónustu í frístundabyggðinni eins og veitingarrekstri. Með þessu skal eins og stendur í kaflanum fyrst og fremst gert ráð fyrir verslunum og þjónustustarfssemi sem þjónar viðkomandi svæði.

4.3 Rök fyrir staðsetningu nýrrar frístundabyggðar.

Hér verða færð rök fyrir staðsetningu nýrrar frístundabyggðar. Nokkrum spurningum sem komu fram í umsögnum út af skipulagslýsingunni verður svarað, þær eru:

- Af hverju á að búa til nýtt svæði fyrir frístundabyggð þegar allt að 10 lóðir ætlaðar frístundahúsum á F14 í nágrenni skipulagssvæðis eru úppbyggðar? Sjá 4.3.1
- Af hverju er nýja svæði frístundabyggðarinnar stækkað þannig að tekið er af opnu svæði til sérstakra nota? Sjá 4.3.2
- Af hverju er verið að breyta íbúðarsvæði í frístundabyggð þegar fram kemur í húsnæðisáætlun Ísafjarðarbæjar frá árinu 2019 kemur að búist sé við talsverðri fólksfjölgun í Ísafjarðarbæ á næstu árum og því þurfti að tryggja nægt og fjölbreytt byggingarland til uppbyggingar á íbúðum? Sjá 4.3.3.

4.3.1 Svæði F14

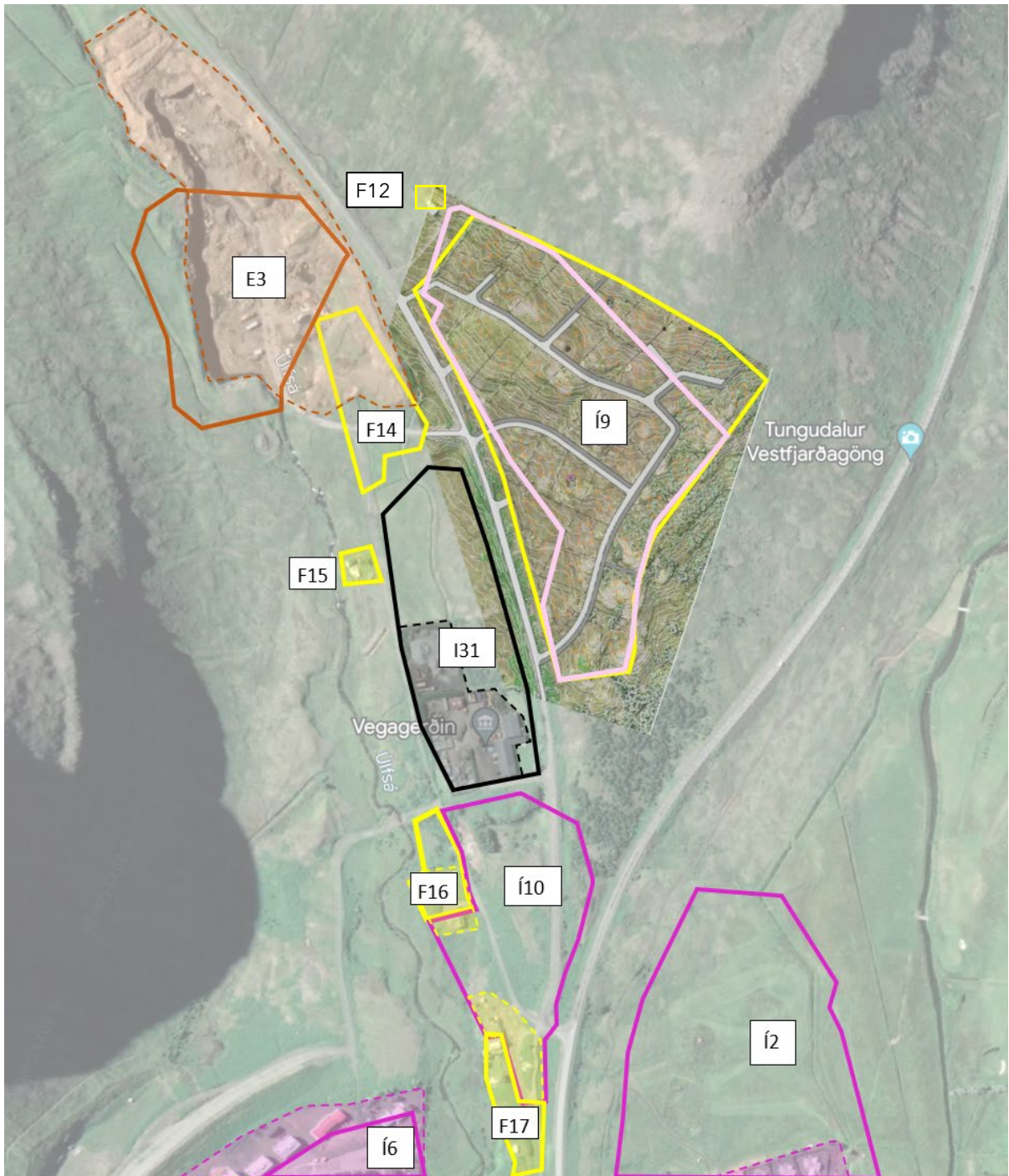
Á kortinu hér að neðan sést að námusvæði E3 hefur teygt sig vel yfir helming svæðis F14 frístundabyggðar. Gert er ráð fyrir 10 orlofshúsum á F14 sem er ógerlegt sökum námunnar. Svæðið fellur því sjálfkrafa út sem góður valkostur á frístundabyggðarsvæði. Einnig er F14 á milli námusvæðisins og lóðar Vegagerðarinnar sem aftengir það frá annarri frístundabyggð.





4.3.2 Opið svæði til sérstakra nota

Á aðalskipulagsupprætti sést að opið svæði til sérstakra nota umkringir þéttbýlið og er inn á milli þar sem aðrir landnotkunarreitir hafa ekki verið skilgreindir. Í umsögn Skipulagsstofnunar dags. 24.04.2023 vegna skipulagslýsingar er beðið um að gerð sé grein fyrir breytingu landnotkunar, þ.e. hvers vegna nýja frístundasvæðið nær út á opið svæði til sérstakra nota. Þar sem nýja deiliskipulagssvæðið mun fylla út í landnotkunarreit frístundabyggðarinnar er farið eftir grein 5.3.1. um afmörkun deiliskipulags í skipulagsreglugerð nr. 90/2013. Þar segir:

“Deiliskipulag skal að jafnaði ná til reits eða svæða sem mynda heildstæða einingu eins og svæði með sömu landnotkun, svæði afmarkað af götum, húsaþyrpingu, svo sem á landbúnaðarsvæðum, eða annað sem gefur sameiginlegar forsendur fyrir viðkomandi deiliskipulag. Í greinargerð deiliskipulags skulu færð rök fyrir afmörkun skipulagssvæðisins...”

Hefur því skipulagssvæðið sunnan og vestan megin svæðisins verið afmarkað af núverandi vegum sem gefa beinni línu og norðvestan megin eftir legu hæðarlína.



- | | | | |
|---|--|---|--|
|  Íbúðarsvæði |  Frístundabyggð |  Iðnaðarsvæði |  Námusvæði |
|  Byggt íbúðarsvæði |  Byggt frístundasvæði |  Iðnaðarsvæði í notkun |  Námusvæði í notkun |

Á kortinu hér að ofan hefur aðalskipulagsuppráttur Ísafjarðarbæjar verið settur ofan á loftmynd af svæðinu og þar ofan á er tillagan að deiliskipulagsupprætti rlofsbyggðarinnar.

4.3.3 Frístundabyggð í stað íbúðarbyggðar

Í umsögn Skipulagsstofnunar dags. 24.04.2023 vegna skipulagslýsingar er beðið um frekari rökstuðning þeirrar ákvörðunar Ísafjarðarbæjar að breyta svæði Í9 úr íbúðarbyggð í frístundabyggð. Umsögn var tekin fyrir á fundi Skipulags- og mannvirkjanefndar þann 25.05.2023 sem rökstyður málið með nokkrum atriðum.

- Ferðaþjónusta er vaxandi grein á Vestfjörðum og skortur er á fjölbreyttum gisti-möguleikum á svæðinu.
- Lítil eftirspurn hefur verið eftir íbúðarlóðum á svæði Í9 m.a. vegna legu lands og snjóþyngslum.
- Sveitarfélagið telur jafnframt að innviðir svo sem gatnagerð, fráveita og vatnsveita standi í óheppilegri fjarlægð m.t.t. kostnaðar. Gatnagerðargjöld standi ekki undir kostnaði við framkvæmdir og því er fallið frá íbúðarbyggð á svæði Í9.
- Þá liggja fyrir áform um að sveitarfélagið ætli að þetta íbúðarbyggð á eyrinni.

Í umhverfismati aðalskipulagsins, viðauka D - 33, voru skoðaðir þrjár möguleikar til að auka framboð á íbúðarhúsnæði. Að íbúðarbyggð rísi á:

1. nýjum landfyllingum (leið I): Íbúðarhverfi á nýjum landfyllingum, s.s. innst í Skutulsfirði, við Torfnæs og frekari fyllingar á Suðurtanganum á Ísafirði.
2. nýju landi án landfyllinga (leið II): Ný íbúðarhverfi án landfyllingar í námunda við eldri hverfi, s.s. í Dagverðardal.
3. með þéttingu byggðar (leið III): Þétting byggðar í þegar byggðum hverfum.

Niðurstöður matsins sýna að þétting byggðar (leið III) er álitlegasti kosturinn.

Í Húsnæðisáætlun Ísafjarðarbæjar sem kynnt var í nóvember 2018 var gert ráð fyrir að íbúum myndi fjölga á bilinu 400-500 á næstu árum. Samkvæmt Hagstofu Íslands er raunin þó að á árunum 2018-2023 hefur aðeins fjölgað um 157 og þá eru þar ásamt Ísafirði talin með Þingeyri, Flateyri og Suðureyri, þar af hefur fjölgað um 41 íbúa á Ísafirði.

Eitt af markmiðum Ísafjarðarbæjar á skipulagstímabili gildandi aðalskipulags er að fólksfjölgun verði í Ísafjarðarbæ (bls. 61 í ASK):

"Þróun íbúafjölda næstu ára munu m.a. ráðast af þeirri stefnu sem aðalskipulagið markar. Óljós stefna er ekki líkleg til að snúa mannfjöldaþróuninni við, en skýr stefna í aðalskipulaginu getur haft afgerandi áhrif á mannfjöldaþróun sem og aðra þætti sem tekið er á í skipulaginu. Forsenda þessa viðsnúnings eru m.a. bættir innviðir sem leiða til öflugra og fjölbreyttara atvinnulífs, þannig að hægt verði að nýta sérstöðu svæðisins betur en verið hefur. Mikilvægt er að hér skapist sterkur grunnur sem verði sem óháðastur sveiflum í efnahagslífi landsins. Ísafjörður hefur verið skilgreindur sem byggðakjarni og í því munu felast tækifæri til eflingar svæðisins í samvinnu við stjórnvöld."

Ein leið að bættu og fjölbreyttara atvinnulífi er ferðaþjónusta. Með henni koma gestir á svæðið sem nýta verslun og þjónustu í bæ og út af afþreyingu tengdri útivist. Á svæðinu

er til frístundavefur⁴ sem kortleggur alla frístundamöguleika í Tungudal á Ísafirði og þar í kring. Möguleikarnir eru hlaupa- og gönguleiðir, gönguskíðaleiðir, golf, fjallahjól, dvalarlundur og skíðasvæði. Öll þessi afþreying dregur fólk að svæðinu ef gistingu væri að fá eða útleigu á frístundahúsi.

Byrjað var að vinna í aðalskipulagi Ísafjarðarbæjar 2007 og nú 16 árum síðar hefur íbúðarsvæði Í9 ekki verið byggt og skv. umhverfismati gildandi aðalskipulags er vænlegasti kostur í þróun íbúðabyggðar þétting byggðar. Í aðalskipulaginu segir:

„Talsvert svigrúm er fyrir nýbyggingar með þéttingu byggðar í sveitarfélaginu. Þétting byggðar er mjög hagkvæm, því þannig má nýta innviði og þau umhverfisgæði sem þegar eru til staðar. Þétting byggðar og hófleg uppbygging í innanverðum Skutulsfirði (leiðir II og III) samrýmast vel þeirri stefnu skipulagsins að vilja vernda fjöru og strandsvæði sem eru á meðal helstu sérkenna sveitarfélagsins. Þannig er gott byggingarland frátekið til langs tíma og sveitarfélagið verður vel í stakk búið til að mæta slíkri fjölgun. Landfyllingar eru hins vegar mjög dýrar og valda miklu umhverfisraski, bæði á landslagi og lífríki. Að svo stöddu er ekki þörf á landfyllingum fyrir íbúðarbyggð í Ísafjarðarbæ.“

5 UMHVERFISMATSSKÝRSLA

Umhverfismatsskýrslan er hluti af greinagerð þessarar skipulagsáætlunar. Líkleg áhrif af stefnu aðalskipulagsbreytingarinnar eru metin skv. lögum um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Markmið laganna er sjálfbær þróun, heilnæmt umhverfi og umhverfisvernd sem vinna skal að með umhverfismati framkvæmda og áætlana sem eru líklegar til að hafa umtalsverð umhverfisáhrif. Mati á líklegum umhverfisáhrifum er ætlað að:

- Nýtast við ákvarðanatöku í skipulagsvinnunni.
- Upplýsa um möguleg umhverfisáhrif stefnunnar.
- Undirbyggja og rökstyðja ákvarðanatöku í skipulagsgerð.
- Aðstoða við val á milli skipulagskosta með samanburði á umhverfisáhrifum þeirra.

Í skipulagsgerðinni er umhverfismat áætlana jafnframt mikilvægt til að tryggja samræmi á milli stefnumiða í mismunandi málaflokkum skipulagsins og tryggja að umhverfismarkmiðum sveitarfélagsins sé haldið á lofti. Niðurstaða umhverfismatsins nýtist til að bregðast við hugsanlega neikvæðum umhverfisáhrifum með breytingu á stefnu eða mótun á mótvægisáðgerðum.

Umhverfismatið byggir á fyrirliggjandi upplýsingum um grunnástand umhverfis.

5.1 Umhverfisþættir og umhverfisviðmið

Við skilgreiningu og val umhverfisþátta var leitast við að þeir túlki umhverfið samkvæmt skilgreiningu í lögum um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021.

4

<https://verkis.maps.arcgis.com/apps/Cascade/index.html?appid=911e6e325b4a47359de8ada57f87e830>

Umhverfispættir voru m.a. valdir út frá þeim áherslum sem sveitarfélagið metur að geti haft umtalsverð umhverfisáhrif í för með sér. Bornir eru saman tveir valkostir.

- Núllkostur - felur í sér óbreytt aðalskipulag þar sem áfram verður skilgreint íbúðarsvæði Í9 ofan vegar.
- Valinn kostur - felur í sér að íbúðarsvæði Í9 í Dagverðardal verði svæði fyrir frístundabyggð.

Þeir umhverfispættir sem helst voru taldið geta orðið fyrir áhrifum af völdum skipulagsins eru náttúruvá, landslag og menningarlandslag, náttúra og samfélag.

Matspáttur	Umhverfispáttur	Viðmið	Matsspurningar
Náttúruvá	<i>Ofanflóð</i>	<p>Stefna í aðalskipulagi Íbúar sveitarfélagsins búi við ásættanlegt öryggi m.t.t. náttúruvár.</p> <p>Öll íbúðar- og atvinnustarfsemi byggist upp á hættulausum eða hættulitlum svæðum í samræmi við ofanflóðahættumat.</p>	<p>Hefur stefnan áhrif á öryggi íbúa?</p> <p>Er uppbygging á hættulausu eða hættulitlu svæði í samræmi við ofanflóðahættumat?</p>
Landslag og menningarlandslag	<i>Ásýnd og yfirbragð</i>	<p>Stefna í aðalskipulagi. Öll uppbygging frístundahúsa skal miða að því að skerða ekki sérstöðu svæðisins og ásýnd þess í heild, þ.e. lítt spillta náttúru, líffræðilega fjölbreytni, landslagsheildir og menningarsögu.</p> <p>Uppbygging frístundahúsa skal ekki skerða ... aðgengi að útivistarsvæðum eða loka gömlum göngu- og reiðleiðum.</p> <p>Stærðir og útlit frístundahúsa skulu taka mið af umhverfi, þ.e. náttúrulegu landslagi og menningarlandslagi. Við byggingu frístundahúsa skal þess gætt að þau séu ekki staðsett nær takmarkandi þáttum en sem segir hér: landamerki 50m, vatnsbakki 50 m, fornminjar 20m, veitulagnir 25m, stofn- og tengivegir 100m og aðrir vegir 50m.</p>	<p>Hefur stefnan áhrif á landslag?</p> <p>Hefur stefnan áhrif á ásýnd og yfirbragð svæðis?</p> <p>Skerðir uppbygging aðgengi að útivistarsvæðum eða loka gömlum göngu- og hjólaleiðum?</p> <p>Tekur stefnan mið af umhverfinu?</p>
Náttúra	<i>Gróður</i>	Stefna í aðalskipulagi.	Hefur stefnan áhrif á gróður og vistkerfi?

		Sköpuð verði skógarauðlind til útivistar og til atvinnusköpunar Ágengar tegundir, eins skógarkerfill og lúpína, verði ekki nýttar utan skróðgarða og útbreiðsla þeirra verði heft	
Samfélag	<i>Samfélag Þjónusta við ferðamenn. Atvinnulíf.</i>	Stefna í aðalskipulagi. Í Ísafjarðarbæ þróist sjálfbær ferðaþjónusta, þ.e. ferðaþjónusta sem hámarkar ávinning íbúa svæðisins og upplifun ferðamanna, en gengur ekki á náttúruleg eða menningarsöguleg gæði svæðisins	Stuðlar stefnan að betri aðstöðu og þjónustu fyrir ferðamenn? Hefur stefnan áhrif á atvinnutækifæri?

5.2 Aðferðir við umhverfismat

Unnið er umhverfismat samhliða aðalskipulagsbreytingunni, þar sem greint er frá mögulegum umhverfisáhrifum af breytingunni og útfærslu hennar í aðalskipulagi. Framsetning umhverfismats er í formi matstafla og/eða texta. Í umhverfismatinu er stuðst við vægiseinkunnir við mat á valkostum og einstökum þáttum skipulagsbreytingarinnar. Vægiseinkunnin byggir á leiðbeiningum Skipulagsstofnunar og stuðst er við sex vægiseinkunnir við matið sbr. töflu hér á eftir.

++	+	0	-	--	?
Veruleg jákvæð áhrif	Jákvæð áhrif	Engin eða óveruleg áhrif	Neikvæð áhrif	Veruleg neikvæð áhrif	Óvissa um áhrif

5.3 Valkostir

Gildandi aðalskipulag (núll kostur) verður borið saman við hugmyndir um breytt aðalskipulag. Þ.e. að svæði ráðstafað fyrir íbúðarbyggð verði breytt í svæði fyrir frístundabyggð.

5.4 Niðurstöður umhverfismats

Umhverfisþáttur	Valkostir	
Náttúruvá	Landnotkunarbreyting úr íbúðarbyggð í frístundabyggð	Óbreytt aðalskipulag
	Engin/óveruleg (0)	Engin/óveruleg (0)
	Stefnan hefur ekki áhrif á öryggi íbúa og uppbygging er á hættulausu eða hættulitlu svæði skv. ofanflóðahættumati	Engin áhrif á umhverfisþátt.
Landslag og menningarlandslag	Veruleg jákvæð áhrif (++)	Engin/óveruleg (0)

	Uppbygging mun breyta ásýnd svæðis eins og búist er við ef svæðið verður íbúðarbyggð. Þó mun byggðin falla betur inn í umhverfið en ef um íbúðarbyggð væri að ræða, sökum þess að oft kemur mikill gróður með orlofshúsum sem hefur góð áhrif á nærumhverfið bæði með skjóli, hlýju og jákvæðu áreiti á alla skynjun. Húsin verða hönnuð til að endast vel og falla inn í umhverfið með metnaðarfullri hönnun og heildarásýnd, en þó með fjölbreytni í byggingarstíl.	Svæðið verður óbreytt. Ólíklegt er að til komi að reisa íbúðarbyggð á svæðinu. Námusvæðið heldur áfram að teygja sig lengra til suðurs. Staðsetning íbúðasvæðis er ekki vænleg þar sem hún er ekki nálægt verslun og þjónustu.
Náttúra	Óvissa um áhrif (?)	Óvissa um áhrif (?)
	Ætla má með uppbyggingu frístundabyggðar að löðareigendur muni rækta upp landið og planta gróðri. Í skilmála deiliskipulags er þó hægt að setja skilyrði að einungis verði heimilt að planta plöntutegundum sem eru fyrir á svæðinu.	Umhverfið heldur áfram að vera að mestu leiti melar og holt. ⁵ Alaskalúpína er í nánasta umhverfi svæðisins og ef hún nær sér á skrið á svæðinu getur það orðið til þess að fjölbreytileiki gróðurs og vistgerða minnki á svæðinu. Það er líklegt að lúpínan fari út um allt svæði því hún þrífst í ófrjórru jörð þar sem aðrar plöntur eiga erfitt uppdráttar eins og í melum og holtum. ⁶
Samfélag	Jákvæð áhrif (+)	Engin/óveruleg (0)
	Útleiga á frístundahúsum stuðlar að betri aðstöðu og þjónustu fyrir ferðamenn og gesti sem vilja verja tíma sínum á Ísafirði og nágrenni. Atvinnutækifæri verða til við byggingu byggðarinnar og við þjónustustarfsemi sem tengist henni. Byggðin hefur góð áhrif á verslun og þjónustu á svæðinu ásamt sölu á þeim frístundatækifærum sem bjóðast allt um kring. Með aukinni komu gesta og ferðamanna eykst líf í bænum.	Engin áhrif á umhverfisþátt.

6 MÁLSMEÐFERÐ OG UMSAGNARAÐILAR

Í skipulagslögum nr. 123/2010, gr. 30, 31, og 32 er kveðið á um kynningar og samráð við íbúa, umsagnaraðila og aðra hagsmunaaðila á hinum ýmsu stigum skipulagsferlisins.

6.1 Kynning, auglýsing og staðfesting aðalskipulagsbreytingar

6.1.1 Skipulagslýsing

Skipulagslýsing var kynnt skv. 30.gr. skipulagslaga 123/2010 frá 3. apríl 2023 til og með 24. apríl 2023 og á bb.is þann 11. apríl 2023. Umsagnir við skipulagslýsingu bárust frá Vegagerðinni dags. 13. apríl 2023, Náttúrustofu Vestfjarða dags. 12.04.2022, Skipulagsstofnun dags. 24. apríl 2023 og Veðurstofu Íslands 29. júní 2023. Umsagnirnar voru hafðar til hliðsjónar við vinnslu tillögunnar.

⁵ Greinagerð um fornleifaskráningu vann Ragnar Edvardsson, dagsett 10.01.2023.

⁶ <https://ferlir.is/lupinan-fra-alaska-hakon-bjarnason/>

Skipulagslýsing var send Skipulagsstofnun og til umsagnaraðila í upphafi verks. Þannig var þeim gefinn kostur á því að leggja fram sjónarmið og ábendingar sem að gagni gætu komið við gerð skipulagsins. Lýsingin var til sýnis á bæjarskrifstofum Ísafjarðarbæjar, auglýst í blaði, á bb.is og á heimasíðu sveitarfélags www.isafjordur.is.

Helstu umsagnaraðilar voru:

- *Skipulagsstofnun*
- *Veðurstofa Íslands*
- *Minjastofnun*
- *Umhverfisstofnun*
- *Náttúrustofa Vestfjarða*
- *Vegagerðin*
- *Skógræktarfélag Ísafjarðar*
- *Sveitarfélög sem liggja að Ísafjarðarbæ, Vesturbyggð, Bolungarvíkurkaupstaður, Súðavíkurhreppur, Strandabyggð og Arneshreppur*

Það láðist að senda skipulagslýsinguna á Landsnet og Orkubú Vestfjarða en það var gert eftir á með þeirri tilkynningu að þau verði sett á lista umsagnaraðila á næstu stigum vinnunnar. Tekið hefur verið tillit til þeirra athugasemda sem bárust.

Varðandi Vatnsveitu Ísafjarðarbæjar þá er hún í eigu og rekin af bænum. Haft hefur verið samráð við vatnsveitustjóra og verður því haldið áfram út skipulagsferlið. Ekki er því talin þörf á að hafa Vatnsveituna meðal umsagnaraðila.

6.1.2 Kynning vinnslutillögu

Skipulagstillagan og forsendur hennar verða kynntar á heimasíðu sveitarfélagsins isafjordur.is eða/og opnu húsi sem auglýst verður með áberandi hætti áður en sveitarstjórn afgreiðir hana til auglýsingar svo sem með auglýsingu í svæðisbundnum fréttamiðli bb.is og/eða með dreifibréfi. Einnig mun tillagan verða kynnt sveitarstjórnnum aðliggjandi sveitarfélaga og svæðisskipulagsnefnd á svæðum þar sem starfandi er slík nefnd.

6.1.3 Afgreiðsla í bæjarstjórn

Eftir að skipulagstillagan hefur verið samþykkt til lögformlegrar auglýsingar í bæjarstjórn verður hún send til Skipulagsstofnunar til athugunar.

6.1.4 Auglýsing aðalskipulagstillögu

Bæjarstjórn skal auglýsa tillöguna með áberandi hætti svo sem í dagblaði sem gefið er út á landsvísu. Tillagan skal einnig auglýst í Lögbirtingablaðinu. Tillagan skal liggja frammi í sex vikur hjá Skipulagsstofnun og á skrifstofu Ísafjarðarbæjar eða öðrum opinberum stað og vera auk þess aðgengileg á netinu.

6.1.5 Afgreiðsla og gildistaka aðalskipulags

Tekin verður afstaða til allra athugasemda sem kunna að berast og metið hvort breyta skuli tillögu vegna þeirra. Umsagnir/svör skipulagsnefndar verða send þeim sem athugasemdir gerðu og niðurstaða sveitarstjórnar um afgreiðslu skipulagsins verður auglýst.

Sýnishorn af breytingarupprættinum

