



HVÍTISANDUR Í LANDI ÞÓRUSTAÐA Í ÖNUNDARFIRÐI – BAÐSTAÐUR

Deiliskipulag - **vinnslutillaga**

31.03.2026



ÍSAFJARÐARBÆR



Samþykktir

Deiliskipulag þetta, sem kynnt og auglýst hefur verið samkvæmt 40. og 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum, var samþykkt af bæjarstjórn Ísafjarðarbæjar þann _____

f.h. Ísafjarðarbæjar

Lýsing deiliskipulags var auglýst frá 20.10.2023 með athugasemdafresti til 17.11.2023.

Deiliskipulagstillagan var auglýst frá _____ með athugasemdafresti til _____

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____

UPPLÝSINGAR

SKJALALYKILL

8881-001-GRG-V04

HÖFUNDUR

Margrét Róbertsdóttir, Hrafnhildur Brynjólfsdóttir

RÝNT

Íris Stefánsdóttir

EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	4
1.1	Markmið	4
1.2	Skipulagsgögn	4
2	FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR	5
2.1	Skipulagssvæðið	6
2.2	Framkvæmdarlýsing	7
2.3	Fornminjar	10
2.4	Náttúruminjar	10
2.5	Vistgerðir	10
2.6	Fuglalíf	11
2.7	Hverfisvernd	14
2.8	Náttúruvá	14
2.9	Veðurfar	16
3	TENGLI VIÐ AÐRAR STEFNUR OG ÁÆTLANIR	16
3.1	Áfangastaðaáætlun Vestfjarða	16
3.2	Svæðisskipulag Vestfjarða 2025 - 2050	16
3.3	Landsskipulagsstefna 2024 – 2038	17
3.4	Aðalskipulag Ísafjarðarbæjar 2008-2020	17
3.5	Deiliskipulag	17
3.6	Vatnaáætlun Íslands 2022-2027	17
4	DEILISKIPULAGSSKILMÁLAR	18
4.1	Hönnun og uppdrættir	18
4.2	Mæliblöð	18
4.3	Frágangur lóða og umgengni	18
4.4	Vegir, bílastæði og gönguleið	18
4.5	Lýsing	19
4.6	Veitur	19
4.7	Sorp	20
4.8	Brunavarnir	20
4.9	Öryggi	20
4.10	Sérskilmálar, lóð og byggingarreitir	20
4.10.1	Lóð 1 – Sjóböð	20
4.10.2	Lóð 2 – Hreinsistöð	22
5	UMHVERFISMATSSKÝRSLA	23
5.1	Nýtt deiliskipulag	24
5.2	Núllkostur	25
5.3	Niðurstaða	26
6	SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ	26
6.1	Skipulagsferlið	Error! Bookmark not defined.

1 INNGANGUR

Sett er fram nýtt deiliskipulag fyrir nýjan baðstað í Holtsfjöru í landi Þórustaða í Önundarfirði. Ekkert deiliskipulag er til fyrir svæðið og kemur gerð nýs deiliskipulags til með að taka á þeirri uppbyggingu sem áætluð er á svæðinu. Gert er ráð fyrir sjóböðum og þjónustubyggingu með búningaklefum, gufuböðum og veitingastað í um 200 metra fjarlægð vestur af Holtsbryggju. Sjóböðin verða í fjöruborðinu og mynda sterka tengingu við hafið og ströndina.

Samhliða nýju deiliskipulagi er gerð breyting á aðalskipulagi Ísafjarðarbæjar þar sem svæði fyrir landbúnaðarsvæði/óbyggt svæði verður breytt í svæði fyrir verslun og þjónustu.

Líkleg áhrif af stefnu deiliskipulagsins á umhverfið eru metin skv. lögum um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021 og eru sett fram í umhverfismatskýrslu í kafla 6.

1.1 Markmið

Markmið með gerð skipulagsins eru eftirfarandi:

- Efla Holtsfjöru sem áfangastað fyrir gesti og heimafólk til að njóta einstakrar náttúru, útiveru bað- og strandferða.
- Byggja upp áfangastað í ferðaþjónustu með hliðsjón af staðaranda svæðisins með mannvirkjum sem eru látlaus, í sátt við umhverfi sitt og staðsetningu.
- Efla líf á áfangastað sem nú þegar er vinsæll áningarstaður heimamanna fyrir sjósund og strandferðir.
- Upplifun gesta og umgengni um svæðið verði til fyrirmyndar og umferð almennings um fjöru verði áfram óskert.
- Að nýta það svæði sem þegar hefur orðið fyrir röskun, til að koma þar upp aðstöðu fyrir böð og tengda þjónustu.
- Að þróa ferðaþjónustu sem hámarkar ávinning íbúa svæðisins og upplifun heimamanna, en gengur ekki á náttúruleg eða menningarsöguleg gæði svæðisins, í samræmi við markmið um ferðaþjónustu í aðalskipulagi Ísafjarðarbæjar.
- Treysta atvinnulíf og búsetu í Önundarfirði.

1.2 Skipulagsgögn

Skipulagsuppdráttur er unninn á kortagrunnum IS50v frá LMÍ og landeignaskrá Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar.

Deiliskipulagsgögn eru unnin í hnitakerfinu ISN93. Skipulagsgögn eru eftirfarandi:

- Deiliskipulagsuppdráttur í mkv. 1:1500, með sniðmyndum og yfirlitsmynd
- Greinargerð þessi með skipulags- og byggingarskilmálum.

2 FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR

Í landi Þórustaða er gert ráð fyrir sjóböðum við fjöruborðið og verða þar gufuböð og þjónustubygging með aðstöðu fyrir baðgesti s.s. búningsklefum og veitingastað. Á svæðinu verða einnig útiklefar og hægt verður að ganga frá svæðinu á bryggjum sem nýtast fyrir útiveru, sjósunds og að gufubaði sem er áformað á enda megin bryggjunnar. Svæðið mun áfram nýtast almenningi og aðgengi að fjörinni verður ekki heft. Fuglaskoðunarhúsi verður komið fyrir innan skipulagssvæðisins sem nýtist almenningi og utan við sjóböðin verður aðstaða með sturtum sem almenningur getur nýtt sér gjaldfrjálst til sjósunds.

Gert er ráð fyrir að aðkomuvegur að baðstaðnum fylgi núverandi vegi að Holtsbryggju og að gömul malbikuð flugbraut verði nýtt fyrir aðkomu og bílastæði. Núverandi vegaslóði frá flugbrautarenda niður að gamalli sandnámu verður nýttur sem gönguleið fyrir gesti að böðunum.

Í böðin verður notaður upphitaður sjór og miðað við að baðstaðurinn verði flokkaður sem baðstaður í náttúrunni eins og segir í reglugerð 460/2015: „Náttúrulaug, afþreyingarlaug eða baðströnd sem eru notuð til baða af almenningi og vatn er ómeðhöndlað af sótthreinsiefnum, geislun eða á annan hátt. Til baðstaðar telst einnig búnings- og salernisaðstaða og önnur aðstaða fyrir baðgesti sé hún til staðar“.



MYND 1. Tilgátumynd af sjóböðum.

2.1 Skipulagssvæðið

Holtsfjara í Önundarfirði er ein af stærri hvítasandsfjörum á Íslandi. Hún teygir sig frá innanverðum Önundarfirði út á Holtsodda sem er mikið sandnes innst í firðinum. Í Holtsfjöru er Holtsbryggja en þar hefur lengi verið vinsælt útivistarsvæði. Við bryggjuna er bárujárnsklæddur skúr og malarplan sem er nýtt sem bílastæði. Bryggjan gegnir öryggishlutverki fyrir samgöngur til Flateyrar og er notuð þegar vegurinn þangað er lokaður vegna snjóflóða eða snjóflóðahættu. Skipulagssvæðið er á landi sem hefur verið skipt út úr landi Þórustaða.



MYND 2. Deiliskipulagssvæðið.

Ofan við hvíta fjöruna taka við melgresisflákar, og þar fyrir ofan lítt grónar sandöldur. Eftir því sem komið er hærra upp í land, eykst jarðvegurinn og næst þjóðveginum eru ræktuð tún í landi Þórustaða.

Holtsfjara er mikið varpland fugla. Einn fjölmennasti varpfuglinn á svæðinu er hettumávur og er hann með stórt varpsvæði á milli Holtsbryggju og fyrirhugaðrar staðsetningar fyrir baðstað. Sem hluta af undirbúningi framkvæmda vegna baðstaðarins hefur verið unnin úttekt á fuglalífi til að fá greinargóðar upplýsingar sem nýttar eru við undirbúning skipulags og framkvæmda. Á Þórustöðum er æðarvarp en landeigendur meta það svo að framkvæmdin og starfsemi séu ekki líkleg til að raska því á neinn hátt.

Ofan við fjöruna sést móta fyrir flugvelli, en eftir tilkomu Vestfjarðarganga, sem tengir Önundarfjörð við Skutulsfjörð og þar með flugvöllinn á Ísafirði, lagðist áætlunarflug í Önundarfjörð af. Ekið er að flugvellinum um Valþjófsdalsveg nr. 625. Við flugvöllinn er hús sem var nýtt sem flugvallarafgreiðsla og á flugbrautarendunum mótar vel fyrir gömlu malbiki.

Skipulagssvæðið er ekki alþjóðlega mikilvægt fuglasvæði¹ þó þar sé mikið fuglalíf, þar eru ekki náttúrufríbærir sem njóta sérstakrar verndar skv. 61. gr. laga nr. 60/2013 um náttúruvernd², og þar eru ekki vistgerðir sem eru sérstæðar skv. vistgerðarkortlagningu. Svæðið er ekki friðað og er ekki eitt af þeim svæðum sem Náttúrufræðistofnun hefur lagt fram tillögu um að fari á B-hluta náttúruuminjaskrár 2018 út frá forgangsvistgerðum, fuglategundum, selategundum, jarðminjum og fossum.

Holtsengi og Vöð eru á lista yfir aðrar náttúruuminjar í náttúruuminjaskrá³, svokölluðum C hluta sem bíður endurskoðunar sbr. 2. tl. í bráðabirgðaákvæðum laga um náttúruvernd nr. 60/2013, en stefnt hefur verið að því árum saman að þeirri endurskoðun ljúki. Skráning svæðisins á náttúruuminjaskrá er annars vegar grundvölluð á 1) fjörum og grunnsævi í innsta hluta Önundarfjarðar, innan Holtsodda, ásamt mýrlendi milli Þórustaða og óss Bjarndalsár, og hins vegar 2) vegna fjölbreytts lífríkis. Náttúruuminjarnar sem þarna er vísað til eru í nokkurri fjarlægð við áætlað framkvæmdsvæði vegna baðstaðarins, annars vegar handan Holtsbryggju, innan Holtsodda og hins vegar mýrlendi ofan vegar milli Þórustaða og óss Bjarnardalsár.

2.2 Framkvæmdarlýsing

Hugmyndir um baðstað í Holtsfjöru gera ráð fyrir byggingu með baðlaug, veitingastað og gufum sem geti tekið á móti allt að 300 manns í einu, á bæði veitingastað og í böðin og að starfsmannafjöldi verði um 20 manns. Yfir veturinn yrði starfsemin aðlöguð að minni ferðamannastraumi, t.a.m. með því að loka laug og veitingastað en 40 manna pottur og gufur opnar t.d. síðdegis og á kvöldin. Sú starfsemi getur orðið mikilvæg viðbót og lyftistöng fyrir vetrarferðamennsku á svæðinu sem vilji er til að byggja frekar upp. Meginhúsið yrði fellt inn í melgresisbarð og lögð áhersla á að draga verulega úr áhrifum uppbyggingarinnar á ásýnd fjörunnar og fyrir nánasta umhverfi.

¹ Sjá vistgerðarvefsjá Náttúrufræðistofnunar <https://vistgerdakort.ni.is/>

² Sjá vefsíðu Náttúrufræðistofnunar <https://serstokvernd.ni.is/>

³Veðurstofa Íslands <https://vindatlas.vedur.is/>

Aðkoma að baðstað yrði um rúmlega 100 m langan göngustíg frá bílastæði sem yrði þar sem áður var flugbraut. Að húsinu myndi liggja þjónustuvegur og við húsið yrðu bílastæði fyrir fólk með fötlun.

Í húsinu er gert ráð fyrir móttöku, búningsklefum, veitingastað, bar, starfsmannaaðstöðu og tæknirýmum. Sjóbaðslaug, sem áformað er að í verði sjór, hitaður upp með með varmadælu, getur verið um 250 m² að stærð. Við undirbúning er miðað við að á staðnum verði fimm gufuböð, öll með mismunandi eiginleika, þar á meðal gufa sem hentar fyrir gufugusur, saltgufa og ilmgufa. Stærsta gufan gæti tekið 60 manns í sæti en getur einnig hentað fyrir tónleika og aðra viðburði. Úti á bryggjunni er til skoðunar að staðsetja sjóðheita viðarsánu og hafa aðstöðu til sjóbaða. Við böðin getur komið rúmgott útisvæði og flotbryggja úr stóru baðlauginni niður í sjó. Öll útfærsla er til frekari skoðunar við hönnun bygginga og getur tekið einhverjum breytingum, en þessi lýsing gefur til kynna að hverju er stefnt.



MYND 3. Hugmyndir um uppbyggingu baðastaðar, bryggjusána til vinstri úti í sjó, veitingastaður fyrir miðri byggingu, baðhús og sánur, og viðburðarsána til hægri.

Hitun vatns fyrir staðinn verður með rafmagni og varmadælu sem nýtir hitamun sjávar og lofts. Miðað er við að vatn í baðlaugum/pottum verði upphitaður sjór og lagðar verða lagnir út í sjó. Gert er ráð fyrir að starfsemi baðstaðarins falli undir reglugerð nr. 460/2015 um baðstaði í náttúrunni.

Stefnt er að því að efnisval taki mið af staðaranda, umhverfi og sögu svæðisins, t.d. með því að útlit gufubaða og nöfn þeirra hafi skírskotun til fiskihjalla. Staðurinn er einstök náttúruperla sem kallar á hógværa, sjálfbæra og vandaða nálgun hvað framkvæmdir og rekstur varðar. Stefnt er að því að böðin verði einn megin segull í ferðamennsku á Vestfjörðum og að hann muni skapa sóknarfæri í vetrarferðamennsku, um leið og hann býður upp á bað og gufur fyrir íbúa svæðisins. Böðin byggja á sjálfbærri nýtingu á varmaorku úr sjó, einstakri náttúruvegurð og þessari dásamlegu gullnu skeljasandsfjöru sem nú þegar er miðstöð sjóbaða á norðanverðum Vestfjörðum. Unnið er að nærgætinni nálgun við uppbyggingu þar sem byggingin og böðin eru hönnuð inn í umhverfið og verða

hluti af því. Lögð er áhersla á að lágmarka risk og því er meginbyggingin staðsett á röskuðu svæði sem hefur verið nýtt sem náma undanfarin ár og gamla flugbrautin í Holti verður bílastæði.



Áhersla er á góða sambúð með fuglalífi á staðnum og liggur stígurinn að baðstaðnum við æðarvarp í landi Þórustaða og geta gestir fylgst með varpi æðafuglanna og lífi fjölda annarra fugla úr sérstöku fuglaskoðunarhúsi á staðnum. Hugmyndafræðin snýst um að skapa einstaka náttúruupplifun fyrir gesti og lágmarka áhrif starfseminnar á umhverfið. Áfram verður frjáls för um fjöruna fyrir almenning og gert ráð möguleikanum á sturtuaðstöðu sem gestir fjörunnar hafi aðgang að og geti nýtt í tengslum við sjóböð.



2.3 Fornminjar

Haft var samráð við minjavörð um upplýsingar um minjar á deiliskipulagssvæðinu. Samkvæmt umsögn Minjavarðar dags. 1. október 2025, liggur ekki fyrir minjaskráning á svæðinu. Hins vegar er ljóst á loftmyndum að hverfandi líkur eru á að minjar séu á deiliskipulagssvæðinu sem er í sandfjöru og við enda flugbrautar. Minjastofnun Íslands gerir ekki athugasemdir við fyrirhugaðar framkvæmdi en áskilur sér rétt til að gera athugasemdir og koma með ábendingar ef tilefni verður til.

Finnist áður ókunnar minjar ber að tilkynna fundinn til Minjastofnunar svo fljótt sem auðið er skv. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012. Friðhelgað svæði umhverfis fornminjar er 15 m skv. 22. gr. laganna.

2.4 Náttúruminjar

Holtsengi og Vöð eru á lista yfir aðrar náttúruminjar í náttúruminjasrá⁴, svokölluðum C hluta sem bíður endurskoðunar sbr. 2. tl. í bráðabirgðaákvæðum laga um náttúruvernd nr. 60/2013, en stefnt hefur verið að því árum saman að þeirri endurskoðun ljúki. Skráning svæðisins á náttúruminjasrá er annars vegar grundvölluð á 1) fjörum og grunnsævi í innsta hluta Öfundarfjarðar, innan Holtsodda, ásamt mýrlendi milli Þórustaða og óss Bjarnardalsár og hins vegar 2) vegna fjölbreytts lífríkis. Náttúruminjanar sem þarna er vísað til eru í nokkurri fjarlægð við áætlað framkvæmdsvæði vegna baðstaðarins, annars vegar handan Holtsbryggju, innan Holtsodda og hins vegar mýrlendi ofan vegar milli Þórustaða og óss Bjarnardalsár.

2.5 Vistgerðir

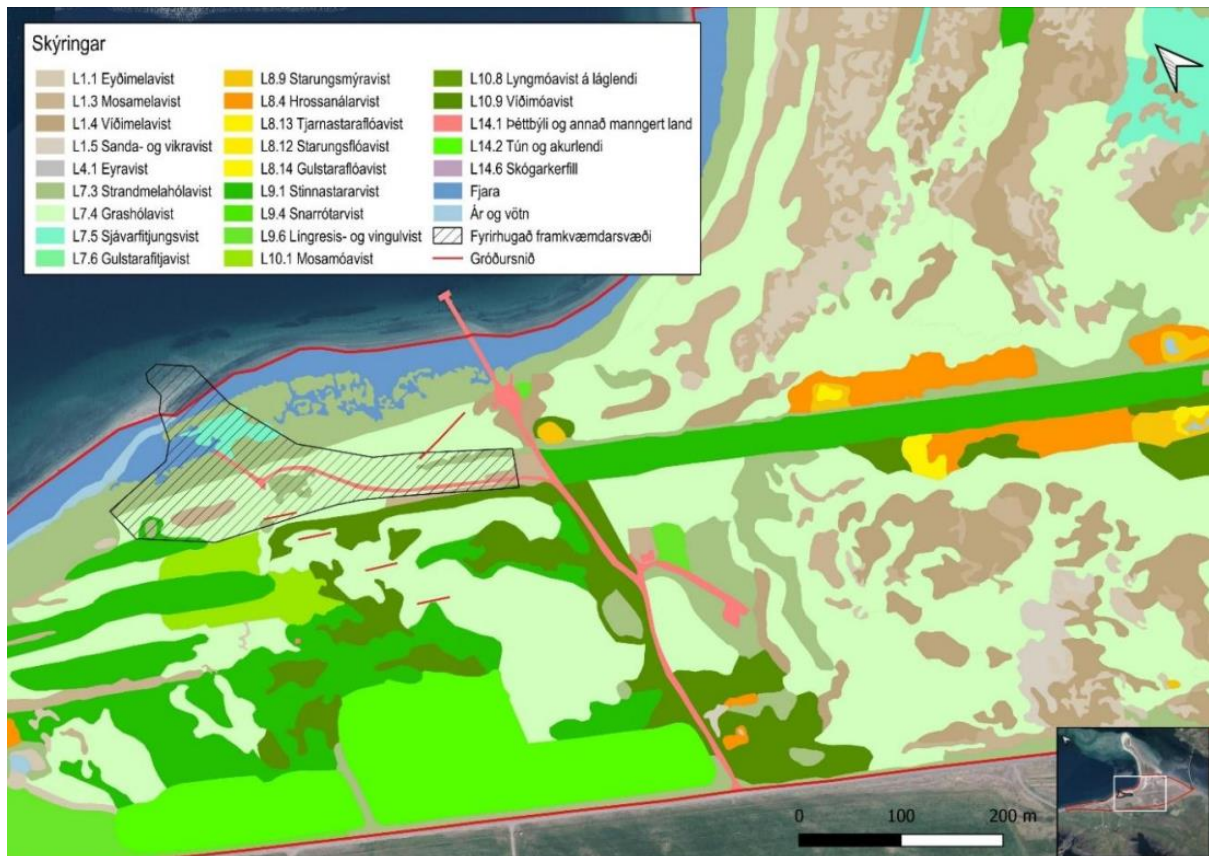
Náttúrufræðistofa Vestfjarða gerði athugun á gróðri á svæðinu í janúar 2025⁵. Samkvæmt því eru vistgerðir á deiliskipulagssvæðinu og næsta nágrenni þess grashólavist, strandmelavist, mosamelavist og sjávarfitjungsvist, en lítil þekja er af víðmóavist og stinnastarvistar.

Grashólavist hefur mesta þekju þeirra vistgerða sem finnast á og í næsta nágrenni deiliskipulagssvæðisins. Þar hafa sandhólar gróið upp og myndað vel grónar öldur og hóla upp af ströndinni. Verndargildi grashólavistar er hátt og vistgerðin er á lista Bernarsamningins frá 2014 yfir vistgerðir sem þarfnast verndar. Á korti á mynd 3 sem unnið var vegna athugunarinnar má sjá vistgerðir sem eru á svæðinu. Á myndinni er sýnt áætlað framkvæmdasvæði, sem er nokkuð umfram það svæði sem deiliskipulagið nær til. Í niðurstöðu athugunar á gróðri á svæðinu var bent á að rask vegna framkvæmda gæti haft áhrif á vistgerðina grashólavist á um 3,2 ha svæði innan þess svæðis sem var kortlagt sem framkvæmdasvæði. Settur er fyrirvari í greinargerð með kortlagningunni um að ekki liggi fyrir tilhögun eða nákvæm staðsetning mannvirkja innan áætlaðs framkvæmdasvæðis og því hafi ekki verið hægt að meta nákvæmlega röskun á vistgerðinni á þeim tímapunkti. Nú liggur hins vegar fyrir að deiliskipulagssvæðið er mun minna en það framkvæmdasvæði sem er áætlað á meðfylgjandi mynd og á því svæði sem grashólavist er skráð, er gert ráð fyrir gönguleið og akstursleið að böðunum, en umfang þeirra framkvæmda er óverulegt. Heildarþekja vistgerðarinnar á landsvísu er talin um 50 km² sem þýðir

⁴ Veðurstofa Íslands <https://vindatlas.vedur.is/>

⁵ Náttúrustofa Vestfjarða, 2025. Gróður og vistgerðir á Holtssandi. Rannsóknir vegna undirbúnings baðstaðar í landi Þórustaða. Hulda Birna Albertsdóttir. NV nr. 6-25.

að útbreiðsla grashólavistar á deiliskipulagssvæðinu er undir 0,1% af heildarþekju grashólavistar á landsvísu. Á öllu athugunarsvæðinu, sem var mun stærra en deiliskipulagssvæðið, mældist lítil þekja af öðrum vistgerðum sem hafa hátt eða mjög hátt verndargildi. Engin votlendissvæði fundust sem náðu þeirri stærð sem fellur undir vernd í 61. gr. náttúruverndarlaga nr. 60/2013. Ekki er talið að rask vegna framkvæmda hafi áhrif á vistgerðir með mjög hátt verndargildi þar sem þær eru allar staðsettar utan þess svæðis sem er afmarkað sem mögulegt framkvæmdasvæði í kortlagningunni. Engar friðaðar æðplöntur, mosar eða fléttur hafa verið skráðar í gagnagrunn Náttúrufræðistofnunar á svæðinu og engar friðaðar tegundir fundust við úttekt.



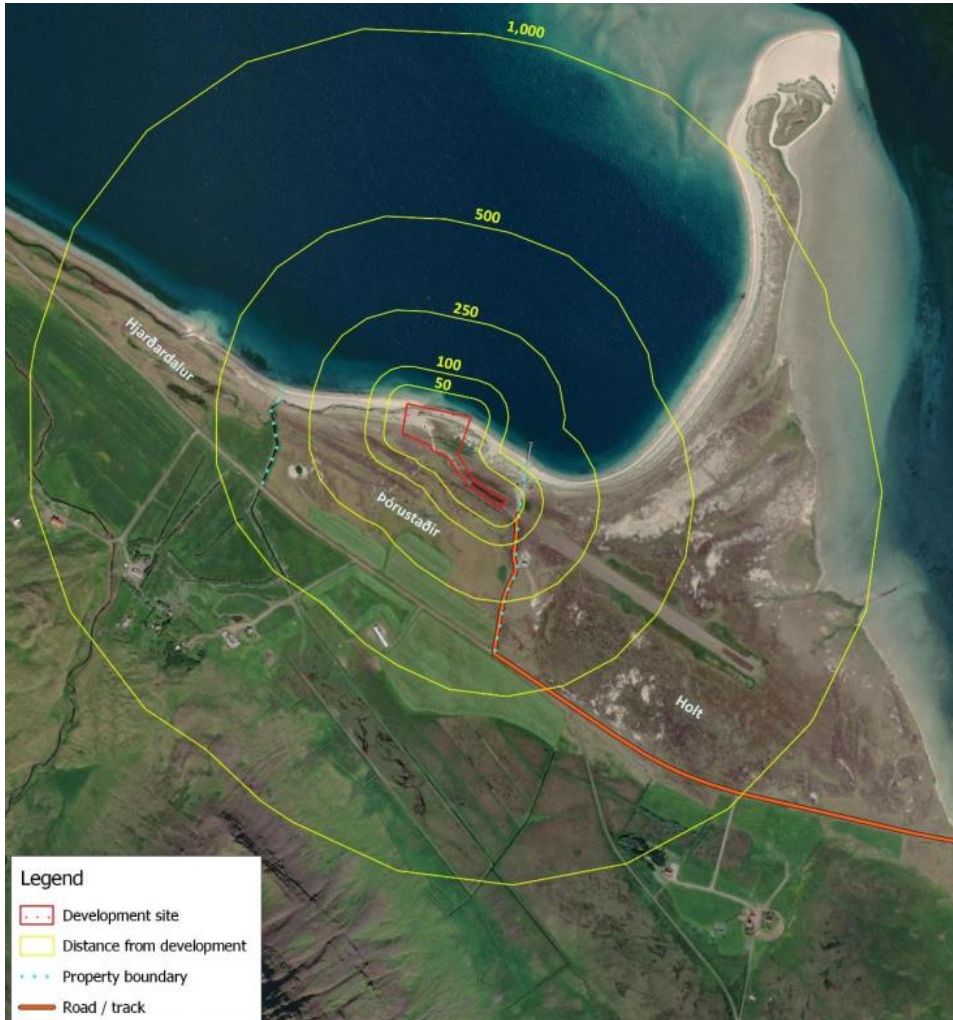
MYND 3. Vistgerðir á úttektarsvæðinu sem hér er merkt framkvæmdasvæði. Deiliskipulagssvæðið er minna en það framkvæmdasvæði sem þarna er áætlað.

Kortlagning vistgerða náði yfir mun stærra svæði en deiliskipulagið nær til. Sett voru niður sex gróðursnið og er mögulegt að nýta þau til að vakta ástand gróðurs á svæðinu eftir að baðstaðurinn hefur opnað. Sniðin eru öll innan grashólavistar.

2.6 Fuglalíf

Skipulagssvæðið er ekki talið mikilvægt búsvæði fugla skv. flokkun Náttúrufræðistofnunar Íslands, svæðið er ekki Ramsar svæði og svæðið er ekki hverfisverndað m.t.t. mikilvægis búsvæðis. Á og við deiliskipulagssvæðið er hins vegar ríkulegt fuglalíf og austan aðkomuvegar að Holtsbryggju er friðað æðarvarp.

Unnin hefur verið úttekt á fuglalífi á skipulagssvæðinu og næsta nágrenni þess.⁶ Næsta nágrenni skipulagssvæðisins er varpsvæði fyrir nokkurn fjölda hettumáfa, æðarfugls og kríu, en þar fundust einnig stöku hreiður spóa, stelks, sandlóu, heiðlóu, tjalds, grágæsar og kjóa. Athugunarsvæðið náði yfir land Þórustaða, Innri- Hjarðadal og Holts innan 1.000 m fjarlægðar frá fyrirhuguðu framkvæmdarsvæði, en í sumum tilvikum gerð athugun lengra frá. Einnig voru gerðar talningar á strandlengjunni. Skipulagssvæðið og afmarkað 1000 m svæði frá því má sjá á mynd 4.



MYND 4. Athugunarsvæði vegna fuglalífs, gular línur sýna fjarlægð frá áætluðu framkvæmdasvæði.

Ef einungis er horft á sjálft deiliskipulagssvæðið þá kom í ljós í könnun á fuglalífi að það hýsti 100 varppör; 98 hettumáfa, 1 æðarfugls og 1 spóa. Framkvæmdin getur haft bein áhrif á þessu svæði.

Ef hins vegar er litið til athugunarsvæðisins alls innan 1000 metra fjarlægðar frá framkvæmdasvæðinu þá hýsir það að minnsta kosti 21 varpfuglategund, þar af 14 á valista Íslands. Aukin umferð til á, að og frá baðstaðnum getur haft áhrif á þessu svæði, sem og önnur umferð ferðafólks sem sækir Holtsbryggju og nágrenni hennar.

⁶ Náttúrustofa Vestfjarða, 2025. *Birdlife near Hvítisandur*.

Truflun vegna framkvæmdarinnar eða annarrar umferðar utan deiliskipulagssvæðisins getur haft áhrif á að minnsta kosti 482 önnur varppör af a.m.k. 12 tegundum. Þessar tegundir voru skráðar við varp innan við þær rask- og fjarlægðarviðmiðanir sem NatureScot mælir með (á bilinu 50 til 900 m, eftir hegðunareinkennum tegunda) sem geta því orðið fyrir aukinni truflun.

Í áður nefndri könnun á fuglalífi kemur fram að tegundirnar sem geta orðið fyrir áhrifum af umferð fólks á, til og frá Holtsfjöru eru meðal annars: 224 hettumáfar, að minnsta kosti 184 æðarfuglar, 43 kríur, 7 spóar, 7 grágæsir, 6 lómar, 5 sandlóir, 2 heiðlóur og 1 af hverri eftirfarandi tegund: stelkur, tjaldur, stökkönd og skógarpröstur. Af þessum eru 7 tegundir — sem samanlagt telja að minnsta kosti 244 varppör — á valista Íslands: kría, æðarfugl, stelkur, tjaldur, spói, heiðlóa og grágæs. Að mati skýrsluhöfunda standa þessir fuglar frammi fyrir hugsanlegri áhættu á langvarandi streitu, minnkuðum varþrangri og fækkun í varpþéttleika vegna nærveru manna. Í skýrslunni er bent á að framkvæmdasvæðið og mannvirkin geta rofið samfelld búsvæði og skert aðgengi fugla milli hreiðra og sjávar, sem er sérstaklega viðkvæmt æðarfuglum og ungum þeirra.

Friðað æðarvarp er nokkuð austar en skipulagssvæðið, í Holti í Önundarfirði innan landgræðslugirðingar fyrir neðan Valþjófsdalsveg og allt niður á Holtsodda. Afmörkun þess má sjá á mynd 5. Að vestanverðu markast það af afleggjara frá Valþjófsdalsvegi að Holtsbryggju, en bryggjan er vinsæll áningarstaður og þangað er nokkur umferð, sérstaklega á góðviðrisdögum að sumri. Æðarvarpið er friðað til 2032 skv. núgildandi friðlýsingu. Friðlýsing æðarvarps gildir á tímabilinu 15. apríl til og með 14. júlí ár hvert.



MYND 5. Friðlýst æðarvarp í Holti í Önundarfirði.

Til að draga úr áhrifum fyrirhugaðra framkvæmda á fugla á skipulagssvæðinu eru í skýrslu um fuglalíf lagðar til mótvægisáðgerðir til að draga úr líkum á beinum áhrifum á fuglalíf innan skipulagssvæðisins.

- Framkvæmdir fari fram utan varptímabils.

- Takmarka umferðarhraða á aðkomuvegi, sérstaklega á varptíma og setja upp skilti til upplýsinga um að virða lífríkið. Stýra gangandi umferð með göngustígum, merkingum og fuglaskoðunarhúsi. Gæta að frágangi á úrgangi til að laða ekki að rándýr.

Ofangreindar aðgerðir eru innleiddar í skilmála fyrir baðstaðinn.

Fleiri mótvægisáðgerðir eru nefndar, sem geta átt við utan skipulagssvæðisins:

- Aðskilja friðland með takmörkuðum aðgangi manna á mikilvægum tímabilum, eins og fyrstu dagana eftir klak eggja þegar ungar eru hvað viðkvæmastir og fastsetja áhrifasvæði í kring um lykil varp og fæðusvæði fugla til að lágmarka truflun manna.
- Gera öryggisráðstafanir í kring um aðkomuveg, með því að setja upp merki, hraðahindranir og lækka hraðatakmarkanir á vegum sem leiða að baðstaðnum til að draga úr hættu á árekstrum á fugla, sérstaklega á varptíma þegar fuglar eru virkari nálægt vegum. Þessar aðgerðir gætu verið tímabundnar og fjarlægðar yfir vetrarmánuðina.
- Finna aðferðir til að leiða æðarfugla með unga í kring um baðstaðinn ofan í fjöru, þannig þeir leiti ekki á veginn, bílastæðið, slóða og þak baðstaðarins.
- Lögð er til langtímavöktun til að fylgjast með áhrifum framkvæmdarinnar á staðbundna fuglastofna.

Þó þessar aðgerðir geti stuðlað að vernd fuglalífs, þá útiloka þær ekki öll neikvæð áhrif og getur verið gott að fylgja þeim eftir með virku mati og aðlögun þegar við á.

2.7 Hverfisvernd

Eftirfarandi skilmálar gilda um hverfisverndarsvæði H5 sem afmarkað er í aðalskipulagi og nær yfir áætlað svæði fyrir baðstað:

„Mannvirkjagerð skal haldið í lágmarki og skal hún valda eins lítilli röskun á útivist og umhverfi, þ.e. lífríki, landslagi, fjörum, grunnsævi og leirum og kostur er. Umferð verði beint á ákveðnar leiðir til að hlífa náttúru og hámarka upplifun gesta og íbúa.“

Við allan undirbúning framkvæmda er miðað við að halda mannvirkjagerð í lágmarki og valda eins lítilli röskun á útivist og umhverfi og kostur er.

2.8 Náttúruvá

Náttúruvá í sveitarfélaginu er þekkt og er þá helst vegna ofanflóða s.s. vegna snjóflóða, aurflóða eða grjóthruns auk sjávaflóða. Ofanflóð hafa fallið víða í sveitarfélaginu bæði í þéttbýli og í dreifbýli en ekki hætta á ofanflóðum á skipulagssvæðinu.

Ekki hefur verið gerð heildarúttekt vegna sjávarrofs og ágangs sjávar á mannvirki í sveitarfélaginu en á Flateyri hafa orðið skemmdir af völdum ágangs sjávar. Hækkun sjávarstöðu getur haft áhrif á þessum stað. Óskað var eftir ákvörðun Vegagerðarinnar um lágmarksland- og gólfhæð á skipulagssvæðinu og kemur hún fram í eftirfarandi töflu.

TAFLA 1. Ákvörðun Vegagerðarinnar um lágmarksland- og gólfhæð.

Önundarfjörður - Hvítisandur		Hafnarkerfi	Bæjarkerfi
		Flateyrar	Flateyrar
		HK	BK
		(m)	(m)
Hæðarpunktur	HB-132	4,13	3,00
Hæðarmismunur við Hafnarkerfi Flateyrar		0,00	-1,13
Flóðhæð með 100 ára endurkomutíma		3,49	2,36
Sviðsm. SSP5-8.5, 83% óvissumörk-vísindanefnd 2023		1,08	1,08
Breytingar á landhæð umfram vísindanefnd		0,00	0,00
Lágmarks landhæð á lágsvæðum við strönd		4,57	3,44
Gólfhæð yfir lágmarks landhæð		0,30	0,30
Lágmarks gólfhæð án ölduhrifa		4,87	3,74

Vegagerðin
2024-02-07

Vegagerðin leggur til gólfkóta 3,76 í bæjarkerfi Flateyrar sem er þá 0,3m yfir því sem sjórinn getur mest náð þegar vatnsborð sjávar hefur hækkað um 1,08 í framtíðinni skv. sviðsmynd SSP5-8.5, 83% óvissumörk (Vísindanefnd 2023). Þarna er miðað við flóðhæð með 100 ára endurkomutíma sem er 2,3.

Í deiliskipulaginu er miðað við að gólfhæð baðstaðar sé 2,7 í hnitakerfinu ISN93, sem er 40 cm hærra en 100 ára sjávarflóðið í dag. Þegar hækkan sjávar upp á 1,08 hefur raungerst til hálf þá getur það gerst árlega að sjórinn nær 2,55. Þar sem Vegagerðin bendir á að í langri framtíð muni sjórinn ná í hæð 3,1 á eru settir skilmálar um að baðhúsið verði hannað þannig að allt viðkvæmt, raflagnir og annað slíkt sé í þeirri hæð að lágmarki.

Vegagerðin miðar við bæjarkerfi Flateyrar sem er 2,5 cm lægri en hnitakerfi ISN93.

Skammt vestan við deiliskipulagssvæðið er afrennsli út í sjó frá skurðum/lækjum sem fara um Þórustaði til sjávar. Afrennslið hefur stundum tekið upp á að flæmast um sandinn til austurs í átt að deiliskipulagssvæðinu en skv. nýjustu loftmynd þá fer það beint til sjávar. Ef afrennslið fer að færa sig í átt að deiliskipulagssvæðinu þá gæti orðið þörf á leiðigarði til að beina því til sjávar.

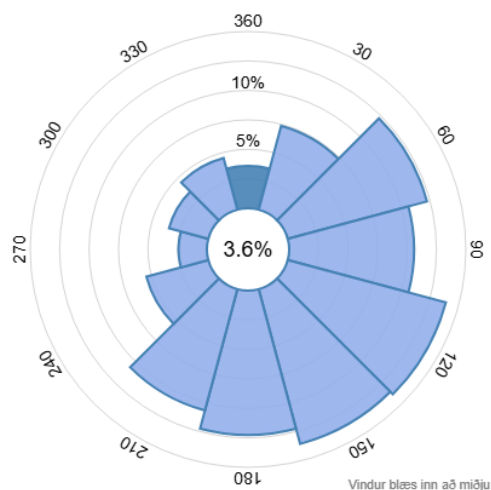


MYND 6. Afrennsli til sjávar til hægri á mynd, en deiliskipulagssvæðið er á ströndinni á miðju myndar.

2.9 Veðurfar

Ofviðri og ófærð geta sett sitt mark á Önundarfjörð um vetur. Snjóflóð hafa fallið á veginn á Hvilftarhlíð og þá verður Flateyri án vegasambands, auk þess sem óveður geta valdið miklum samgöngutrufinum. Bryggjan í Holtsfjörð gegnir mikilvægu öryggishlutverki ef ófærð er landleiðina.

Hver geiri vindrósar sýnir tíðni vindáttar úr þeirri átt og byggir á lofthjúpsreikningum en ekki mælingum. Eins og sjá má er suðaustan átt ríkjandi og er töluleg stærð þess vindáttargeira sem litaður er dökkblár birt í miðju vindrósar. Skjólríkari svæði eru til norðurs og vesturs.



MYND 4. Vindrós sunnan skipulagssvæðisins með hrýfi 0,03 og vindraða í 10 m hæð.⁷

3 TENGSL VIÐ AÐRAR STEFNUR OG ÁÆTLANIR

3.1 Áfangastaðaáætlun Vestfjarða

Stefna áfangastaðaáætlunarinnar er að á Vestfjörðum verði ekki massa ferðaþjónusta en megináhersla á að byggja upp ferðaþjónustu fyrir gesti sem eru tilbúnir að dvelja lengur og borga fyrir gæði. Sjálfstæði landkönnuðurinn er sá markhópur, miðað við markhópagreiningu Íslandsstofu, sem flestir telja að henti vestfirskri ferðaþjónustu. Í áfangastaðaáætlun Vestfjarða er sett stefna á uppbyggingu sjósundaðstöðu í Ísafjarðarbæ með áherslu á Önundarfjörð og Sundkýrina Sæunni. Uppbygging sjósundaðstöðu við Hvítasand er þannig í takti við áfangastaðaáætlunina og miðar við að byggja upp aðstöðu sem er opin öllum og vandaðan sjóbaðstað. Staðurinn verður spennandi áfangastaður fyrir landkönnuðinn, en einnig þann fjölda sem heimsækir Vestfirði með skemmtiferðarskipum árlega.

3.2 Svæðisskipulag Vestfjarða 2025 - 2050

Svæðisskipulag Vestfjarða 2025 – 2050 er í vinnslu og í lýsingu svæðisskipulagsins kemur fram að ferðaþjónusta á Vestfjörðum hefur vaxið mikið. Mest er ásóknin yfir sumartímann en erfitt hefur reynst að reka ferðaþjónustu sem heilsársgrein. Ein helsta ástæða þess er vöntun á heildstæðri markaðssetningu. Helstu áherslur við gerð svæðisskipulags og helstu tækifæri á svæðinu er augin ferðaþjónusta. Uppbygging sjóbaðstaðar við Önundarfjörð er til þess fallin að styðja við ferðaþjónustu og auka framboð skipulagðrar afþreyingar.

⁷ Veðurstofa Íslands <https://vindatlas.vedur.is/>

3.3 Landsskipulagsstefna 2024 – 2038

Við mótun deiliskipulags fyrir Hvítasand var litið til framfylgdar áherslu C.7 í landsskipulagsstefnu þar sem segir: „Skipulag um uppbyggingu ferðaþjónustu gæti að varðveislu þeirra gæða sem hún byggist á.“

Framfylgd við skipulagsgerð:

- Uppbygging ferðaþjónustu miði að því að nýtast jafnt íbúum á svæðinu og ferðamönnum.
- Skipulagsákvæðanir um uppbyggingu ferðaþjónustu og ferðamannastaða taki mið af áfangastaðaáætlunum landshlutanna.
- Í skipulagi verði hugað að landslagi og yfirbragði og gæðum byggðar sem aðráttarfls fyrir ferðamenn.

3.4 Aðalskipulag Ísafjarðarbæjar 2008-2020

Í gildi er Aðalskipulag Ísafjarðarbæjar 2008-2020 þar sem fjaran og svæðið upp af henni, þar sem baðstaður er áætlaður, er skilgreint óbyggt svæði, en landið upp af fjörunni er landbúnaðarland. Samhliða deiliskipulagstillögu verður unnin breyting á greinargerð og uppdrætti aðalskipulagsins þannig að svæðið verði skilgreint verslunar- og þjónustusvæði með heimild fyrir baðstað og veitingarekstur. Við það mun stefna um óbyggt svæði og landbúnaðarsvæði falla niður.

Breyting á aðalskipulagi og nýtt deiliskipulag Sjóbaða í Holti eru auglýst samhliða.

3.5 Deiliskipulag

Ekkert deiliskipulag er í gildi á svæðinu.

3.6 Vatnaáætlun Íslands 2022-2027

Skipulagssvæðið er innan grunnvatnshlatsins Korpudalur (101-99-G) og liggur að strandsjárvatnshlotinu Önundarfjörður (101-1388-C).

Ef framkvæmdir geta haft áhrif á vatn þarf að vinna sérstakt mat á umfangi þeirra áhrifa áður en til framkvæmda kemur. Umhverfisstofnun (nú Náttúruverndarstofnun) hefur gefið út leiðbeiningar um gerð slíks mats og má nálgast þær á [vefsíðu stofnunarinnar](#). Í leiðbeiningunum kemur fram að framkvæmdir sem fela í sér t.d. mengandi starfsemi eða vatnstöku kalli á gerð áhrifamats á vatnshlot.

Í deiliskipulagi er gerð grein fyrir fyrirkomulagi hreinsibúnaðar fráveitu fyrir baðstað og umfangi losunar, öflun neysluvatns og vatns fyrir böðin. Við ákvarðanir um fyrirkomulag starfseminnar er unnið með það markmið að ástand vatnshlota rýrni ekki vegna starfseminnar.

4 DEILISKIPULAGSSKILMÁLAR

Nýtt deiliskipulag tekur yfir um 3 ha svæðis sem afmarkast af 2 ha lóð baðstaðar og næsta umhverfi hennar. Á skipulagssvæðinu er gert ráð fyrir þjónustubyggingu með búningasklefum, gufuböðum og veitingastað og verður einnig gert ráð fyrir flotbryggjum með aðstöðu til sjósunds.

Á uppdrætti eru afmarkaðar lóðir, aðkomuvegur, bryggjur og byggingarreitir og skulu byggingar vera innan þeirra. Aðkomuvegur að lóð er sýndur til skýringa á uppdrætti. Möguleg staðsetning og umfang bygginga er sýnd á byggingarreitum til skýringar. Endanleg staðsetning vega, bílastæða og bygginga verður sett fram á aðaluppdráttum.

Þar sem framkvæmdin gerir ráð fyrir að mannvirki verði reist nær sjó en 50 m þarf að sækja um undanþágu frá innviðaráðuneytinu. Umsókn hefur verið gerð um undanþágu frá 50 m fjarlægðarmörkum mannvirkja frá standlínu skv. gr. 5.3.2.14 skipulagsreglugerðar nr. 90/2013 eins og mögulegt er skv. 12. mgr. 45 gr. skipulagslaga nr. 123/20102. Umsókn er í ferli hjá ráðuneytinu.

4.1 Hönnun og uppdrættir

Húsagerðir eru frjálssar að öðru leyti en því sem mæliblöð, hæðarblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um. Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóða í aðalatriðum og fyrirkomulag mannvirkja á lóðunum.

4.2 Mæliblöð

Mæliblöð sýna lóðamörk, stærð lóða, byggingarreiti, innkeyrslu inn á lóðir og kvaðir ef einhverjar eru.

4.3 Frágangur lóða og umgengni

Þess skal gætt að spilla ekki eða raska landi að óþörfu. Halda skal landi og lóð sem snyrtilegustu svo engin hætta stafi af búnaði eða munum innan þess né sé öðrum til ama. Leitast skal við að hafa lýsingu lágstemmda og ljósi beint niður til að lýsing þjóni sem best tilgangi sínum og til að draga úr ljósmengun.

4.4 Vegir, bílastæði og gönguleið

Aðkoma að skipulagssvæðinu er frá Valþjófsdalsvegi. Bílastæði eru sýnd innan skipulagssvæðisins og eru að hluta til innan lóðar baðstaðarins. Gert er ráð fyrir 34 bílastæðum á svæðinu auk 4 rútustæða. Frá bílastæðinu verður einnig þjónustuvegur sem einnig er aðkoma fyrir hreyfihamlaða að baðstaðnum. Bílastæði fyrir hreyfihamlaða verða staðsett við baðhúsið þar sem þjónustuvegur og aðkomuvegur kemur að húsinu og skulu stæði fyrir hreyfihamlaða vera a.m.k. þrjú. Þjónustuvegur 5 m á breidd er að byggingu þar sem aðkoma s.s. fyrir vörur og annað sem tengist þjónustunni. Gönguleið er sýnd á uppdrætti 2,5 m á breidd sem liggur frá bílastæðum að þjónustubyggingu. Lega vega, bílastæða og gönguleiðar getur breyst lítilla við nánari hönnun og krefst slíkt ekki breytingar á skipulagi. Burðarþol aðkomuvegar þarf að vera a.m.k. 32 tonn til að slökkvibílar og önnur stærri farartæki komist að og frá svæðinu.

Takmarka skal umferðarhraða á aðkomuvegi, sérstaklega á varptíma og setja upp skilti til upplýsinga. Umferð gangandi er stýrt um göngustíga og skilti sett upp til að fræða gesti um fuglalífið.

4.5 Lýsing

Lýsing mannvirkja innan skipulagssvæðisins skal vera þannig hönnuð að hún valdi ekki óþægindum eða truflun utan skipulagssvæðisins. Velja skal lýsingu utanhúss sem er óbein og látlaus, allir ljósgjafar utanhúss skulu vera glýjufríir (ekki sýnilegur ljósgjafi úr fjarlægð) og vera þannig afskermaðir að ljósdreifing frá þeim beinist niður. Skilmálar þessir eiga einnig við um auglýsingaskilti.

4.6 Veitur

Fráveita

Þjónustuhús og aðrar byggingar á svæðinu munu tengjast þriggja þrepa skólphreinsistöð sem verður staðsett rétt utan skipulagssvæðisins og fer yfirfall í þar til gerða siturlögn.

Staðsetning hreinsivirkis verður innan byggingsrreits á lóð hreinsistöðvar. Tryggja skal gott aðgengi að hreinsivirkjum til tæmingar. Gerð og staðsetning skal vera í samræmi við byggingarreglugerð og lög um hollustuhætti og mengunarvarnir. Um fráveitu gildir reglugerð um fráveitur og skólphreinsun nr. 1450/2025.

Gerð og staðsetning skal vera í samræmi við byggingarreglugerð og lög um hollustuhætti og mengunarvarnir. Gera má ráð fyrir því að á svæðinu verði losað um 125 persónueiningar af skólpi og verður gert ráð fyrir búnaði sem mun anna að lágmarki 170 persónueiningum. Rekstur hreinsivirkis fráveitu sem meðhöndlar meira en 50 persónueiningar er starfsleyfisskyld starfsemi skv. lögum um uppbyggingu og rekstur skv. 8 gr. laga nr. 9/2009. Hreinsivirki verði staðsett og útfært í samráði við Heilbrigðiseftirlit Vestfjarða og skal það vera nægilega stórt til að anna fyrirhugaðri starfsemi. Um fráveitu gildir reglugerð um fráveitur og skólpi nr. 798/1999, með síðari breytingum.

Neysluvatn

Neysluvatn verður fengið úr vatnslindum sem sérfræðingar ISOR telja líklegt að finnist ofar í landinu. Leit að nægu neysluvatni og virkjun vatnsbóls verður hluti framkvæmdarinnar. Fylgst verður með vatnsgæðum og tryggja skal að ekki verði hætt á mengun frá fráveitumannvirkjum eða geymslu mengandi efna á svæðinu.

Hitaveita

Heitt neysluvatn og hitun vatns fyrir laugar og gufuböð verður framleitt á staðnum með rafmagni og varmadælu.

Varmadæla verður staðsett í tæknirými. Við hönnun þarf að taka mið af mögulegum hávaða frá búnaðinum og koma fyrir viðeigandi hljóðeinangrun.

Rafmagn

Gerð er ráð fyrir að byggingar tengist dreifikerfi Orkubús Vestfjarða og að jafnaði muni lagnir fylgja vegum.

4.7 Sorp

Sorpgeymslur skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012, með síðari breytingum. Staðsetning og frágangur skal vera þannig að aðgengi sé gott. Sorphirða fer eftir reglum sveitarfélagsins hverju sinni. Gæta skal að frágangi þannig að úrgangur laði ekki að dýr.

4.8 Brunavarnir

Lóðin eru innan starfsvæðis slökkviliðs Ísafjarðarbæjar og skulu brunavarnir taka mið af brunavarnaráætlun og lögum um brunavarnir nr. 75/2000. Gott aðgengi skal vera fyrir slökkvilið að yfirborðsvatni. Brunavarnir, s.s. stærð og staðsetning tanks eða borholu, verða unnar í samráði við Eldvarnaeftirlit slökkviliðs Ísafjarðarbæjar og skal magn slökkvivatns, s.s. stærð tanks, miðast við brunaálag bygginga.

4.9 Öryggi

Yfirborð s.s. á tröppum, pöllum og á bryggjum skal vera háلكuvarið og hentugt til notkunar við bleytu við frost, og snjó. Þar sem við á skulu vera handrið eða aðrar fallvarnir. Gera skal ráð fyrir björgunarbúnaði, merkingum og neyðaráætlunum.

4.10 Sérskilmálar, lóð og byggingarreitir

Upplýsingar á deiliskipulagsupprætti eru til viðmiðunar, nánari upplýsingar um lóðarmörk, málsetningu lóða og stærð eru á merkjalýsingum. Ef misræmi er gildir merkjalýsing.

Innan lóða verður leitast við að staðsetja byggingar, vegi og bílastæði á því svæði sem þegar er raskað vegna flugvallar og námu sem fyrir er á svæðinu. Uppbygging skal miða við náttúrulegt yfirbragð þar sem notast skal við jarðtóna og skal efnisval vera vandað.

Öllu jarðraski skal haldið í lágmarki og markmiðið er að viðhalda náttúrulegu yfirbragði svæðisins. Gróðursetning er ekki fyrirhuguð á skipulagssvæðinu umfram gróður sem er áætlaður á þaki baðstaðarins sem verður t.d. melgresi eða annar gróður áþekkur þeim sem vex í nágrenninu. Byggingarframkvæmdir við uppbyggingu baðstaðar skulu fara fram utan varptíma æðarfugls 15. apríl til og með 14. júlí.

4.10.1 Lóð 1 – Sjóböð

Innan skipulagssvæðisins er afmörkuð 2 ha lóð fyrir baðstað. Innan lóðar eru þær byggingar sem áætlaðar eru á svæðinu fyrir sjóböð: þjónustuhús, gufuböð, baðlón, bryggjur, aðkoma að svæðinu og bílastæði. Heildarbyggingarmagn innan lóðar er 1.400 m². Hámarkshæð bygginga innan lóðar er 11 m

og er mænisstefna frjáls. Efnisval bygginga skal vera vandað og gæta skal að innbyrðis samræmis milli bygginga á svæðinu og fella skal byggingar sem best að landi. Vanda skal til frágangs bygginga og bílastæða.

Byggingarreitur B1 – þjónustuhús, baðstaður.

Heimilt er að byggja mannvirki fyrir baðstað allt að 1.320 m² þar sem gert er ráð fyrir veitingastað, baðlaugum, gufuböðum, bryggju, búningsklefum og öðru sem við kemur aðstöðu fyrir baðstað. Hámarksvegghæð húss er 6 m og mænishæð allt að 11 m.

Skilmálar þessi gilda um byggingar fyrir sjóböð, þjónustuhús og gufubað. Skilmálar byggja á greiningum um sjávarföll, veðurfari á svæðinu og gögnum Vegagerðarinnar varðandi gólfkóta á svæðinu. Með skilmálunum er leitast við að draga úr hættu á tjóni bygginga á svæðinu gagnvart sjávarflóðum og hækkandi yfirborði sjávar.

Lágmarksgólfhæð bygginga er í 2,7 m. Heimilt er að hanna mannvirki þannig að sjór flæði inn í tilgreinda hluta bygginga. Hönnun skal tryggja varnir gegn flóðum og möguleika á lokun eða stýringu inntaka við óhagstæðar aðstæður. Við hönnun skal gera ráð fyrir áhrifum sjávarflóða, öldubrots, veðurfars og mögulegri hækkunar yfirborðs sjávar.

Gólfhæðir, veggir, lokanir og burðarvirki skulu hönnuð með tilliti til breytilegrar sjávarhæðar. Allir þeir hlutar byggingar sem verða fyrir beinni eða óbeinni snertingu við sjó skulu hannaðir til að þola langvarandi áhrif sjávarágangs. Efnisval, frágangur og burðarvirki skulu taka mið af reglulegri bleytu og mögulegri seltu. Byggingar skulu hannaðar þannig að tímabundið innstreymi sjávar í neðri hluta mannvirkis valdi ekki varanlegu tjóni.

Óheimilt er að staðsetja óvarinn tæknibúnað, rafmagnstöflur eða varanlega innviði neðan þessa kóta. Allur viðkvæmur búnaður, þar á meðal raflagnir, töflur, vélar, stýringar og tæknirými, skulu staðsett í kóta +3,1 eða hærra.

Byggingarreitur B2- gufubað

Heimilt er að byggja gufubað allt að 50 m² og er aðgengi að því um bryggju sem liggur frá þjónustuhúsi.

Lágmarksgólfhæð byggingar er 2,7 m.

Gólfhæðir, veggir, lokanir og burðarvirki skulu hönnuð með tilliti til breytilegrar sjávarhæðar. Allir þeir hlutar byggingar sem verða fyrir beinni eða óbeinni snertingu við sjó skulu hannaðir til að þola langvarandi áhrif sjávarágangs. Efnisval, frágangur og burðarvirki skulu taka mið af reglulegri bleytu og mögulegri seltu. Byggingar skulu hannaðar þannig að tímabundið innstreymi sjávar í neðri hluta mannvirkis valdi ekki varanlegu tjóni.

Óheimilt er að staðsetja óvarinn tæknibúnað, rafmagnstöflur eða varanlega innviði neðan þessa kóta. Allur viðkvæmur búnaður, þar á meðal raflagnir, töflur, vélar, stýringar og tæknirými, skulu staðsett í kóta +3,1 eða hærra.

Byggingarreitur B3 - sturtuaðstaða

Heimilt er að byggja sturtuaðstöðu og búningsklefa allt að 30 m². Lágmarksgólfhæð byggingar er 2,7 m. Hámarksvegghæð húss er 2,5 m og mænishæð allt að 4 m.

Bryggjur

Bryggjur eru heimilar utan byggingarreita út frá þjónustuhúsi og skulu hannaðar þannig að gert verði ráð fyrir breytilegri sjávarhæð og örugg notkun tryggð bæði við flóð og fjöru. Gera skal ráð fyrir öruggum uppgöngustigum úr sjó.

Bryggja að gufubaði verður hönnuð sem varanlegt mannvirki en minni bryggja verður hönnuð sem tímabundin eða færanlegt mannvirki t.d. á flotkerfi eða léttum undirstöðum þannig að hægt sé að taka hana upp vegna veðurs eða viðhalds. Uppsetning minni bryggju skal miða við að hægt sé að fjarlægja í heild eða að hluta án varanlegra neikvæðra áhrifa á fjöru, botn eða strandlínu.

Fuglaskoðunarhús

Heimilt er að byggja fuglaskoðunarskýli allt að 20 m². Gert verður ráð fyrir því að byggingin verði útfærð sem opið skýli. Lágmarksgólfhæð byggingar er 2,7 m. Hámarksvegghæð húss er 2,5 m og mænishæð allt að 4 m.

Efnisval og frágangur skulu henta til notkunar í sjávarumhverfi.

4.10.2 Lóð 2 – Hreinsistöð

Afmörkuð er 200 m² lóð fyrir þriggja þrepa skólphreinsistöð sem verður staðsett við bílastæðin og fer yfirfall í þar til gerða siturlögn.

Byggingarreitur B4 - Hreinsistöð

Heimilt er að byggja þriggja þrepa skólphreinsistöð. Lágmarksgólfhæð hreinsistöðvar er 2,7 m.

5 UMhverfismatsskýrsla

Deiliskipulagið fellur undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Meta skal líkleg áhrif af fyrirhuguðum framkvæmdum og starfsemi á aðliggjandi svæði og einstaka þætti áætlunarinnar sjálfrar, eftir því sem við á. Matinu er ætlað að upplýsa um möguleg áhrif af stefnu skipulagsins og finna leiðir til að draga úr mögulegum neikvæðum umhverfisáhrifum. Umhverfisáhrif geta verið jákvæð, neikvæð, óveruleg/engin eða óviss.

Deiliskipulagstillaga verður í samræmi við stefnu í breyttu aðalskipulagi. Því verður núverandi ástand borið saman við heimildir til uppbyggingar skv. aðalskipulagi. Stefna aðalskipulagsbreytingar og deiliskipulagsins verða metin út frá þáttum í eftirfarandi töflu:

TAFLA 2. Umhverfisþættir, matsspurningar og viðmið..

UMhverfisþáttur	UMhverfisviðmið	MATSSPURNINGAR
<p>Gróður og dýralíf: Gróðurlendi og vistkerfi. Búsvæði fugla.</p>	<p>Landsskipulagsstefna 2024-2038.</p> <ul style="list-style-type: none"> Stuðla skal að heilnæmu umhverfi og verndun og varðveislu víðerna landslags, náttúru. <p>Stefna í Aðalskipulagi Ísafjarðarbæjar 2008-2020.</p> <ul style="list-style-type: none"> Að vernda sérkenni og fjölbreytileika náttúrunnar. <p>Náttúruverndarlög nr. 60/2013.</p> <ul style="list-style-type: none"> Verndarmarkmið fyrir vistgerðir, vistkerfi og tegundir. <p>Stefnumörkun Íslands um framkvæmd samnings um líffræðilega fjölbreytni. Alþjóðlegur samningur um líffræðilega fjölbreytni og Bernarsamningurinn. Válisti fugla 2025, Náttúrufræðistofnun. Vistgerðarkortlagning NÍ.</p>	<p>Hefur framfylgd stefnunnar áhrif á:</p> <ul style="list-style-type: none"> gróður og vistkerfi? búsvæði dýra? varpsvæði fugla?
<p>Landslag og ásýnd: Landslag. Ósnortið/náttúrulegt yfirbragð. Jarðmyndanir. Ásýnd og sjónræn áhrif.</p>	<p>Landsskipulagsstefna 2024-2038.</p> <ul style="list-style-type: none"> Skipulag miði að því að varðveita fjölbreytt og verðmætt landslag og skipulag mannvirkja, byggða og bæjarrýma efli þau gæði sem felast í menningarlandslagi. <p>Lög nr. 60/2013 um náttúruvernd.</p>	<p>Hefur framfylgd stefnunnar áhrif á:</p> <ul style="list-style-type: none"> landslag og ósnortið/náttúrulegt yfirbragð svæðisins? jarðmyndanir? ásýnd svæðis?
<p>Samfélag Þjónusta við ferðamenn. Atvinnulíf. Útivistarmöguleikar.</p>	<p>Landsskipulagsstefna 2024-2038.</p> <ul style="list-style-type: none"> Skipulag um uppbyggingu ferðaþjónustu gæti að varðveislu þeirra gæða sem hún byggist á. Við skipulagsgerð í dreifbýli verði leitast við að greina sérstöðu, styrkleika og staðaranda svæðis með tilliti til tækifæra í ferðaþjónustu. Skipulag stuðli að uppbyggingu atvinnulífs til framtíðar með áherslu á eftirsóknarvert umhverfi og sjálfbæra nýtingu lands. <p>Stefna í Aðalskipulagi Ísafjarðarbæjar 2008-2020.</p> <ul style="list-style-type: none"> Skapað verði umhverfi sem styrkir efnahagslegan og samfélagslegan grunn, 	<p>Hefur framfylgd stefnunnar áhrif á:</p> <ul style="list-style-type: none"> atvinnulíf og atvinnumöguleika? bættari aðstöðu og þjónustu fyrir ferðamenn? útivistarmöguleika?

UMHVERFISÞÁTTUR	UMHVERFISVIÐMIÐ	MATSSPURNINGAR
	m.a. með varðveislu menningarverðmæta.	
Vatn	<i>Reglugerð nr. 797/1999 um varnir gegn mengun grunnvatns.</i> <i>Reglugerð um fráveitu og skólp nr. 798/1999.</i>	Hefur framfylgd stefnunna áhrif á: <ul style="list-style-type: none"> • mengun vatns?
Náttúru og menningarminjar <i>Friðlýst svæði eða svæði á náttúruminjasrá. Hverfisvernd. Fornminjar.</i>	<i>Lög um menningarminjar nr. 80/2012.</i> <ul style="list-style-type: none"> • Stuðla að verndun menningarminja og tryggja að íslenskum menningararfi verði skilað óspilltum til komandi kynslóða. 	Hefur framfylgd stefnunna áhrif á: <ul style="list-style-type: none"> • fornminjar? • friðlýstar minjar? • verndarsvæði?

Valkostir og samanburður

Í umhverfismatsskýrslu eru bornir saman eftirfarandi valkostir:

Nýtt deiliskipulag - Svæðið byggist upp sem verslunar- og þjónustusvæði með baðstað í samræmi við breytt aðalskipulag og nýtt deiliskipulag.

Grunnástand - Núll kostur - Svæðið verði óbyggt svæði.

5.1 Nýtt deiliskipulag

Áhrif á gróður og dýr

Áhrif á gróður og fugla á svæðinu eru metin **neikvæð**. Óhjákvæmilegt er að komast hjá því að eitthvað rask verði á gróðri á svæðinu með uppbyggingu baðstaðar. Vistgerðir á deiliskipulagssvæðinu eru með hátt verndargildi en dregið er úr áhrifum þar sem framkvæmdir eru að mestu áætlaðar á svæði sem er nú þegar raskað. Raski á svæðinu verður haldið í lágmarki og grætt upp aftur ef þörf er á með endurheimt staðargóðurs.

Innan deiliskipulagssvæðisins hefur fundist varp þriggja fuglategunda, hettumáfs, æðarfugls og spóa. Þéttleiki þessara tegunda er lágur og framkvæmdin er ekki líkleg til að hafa merkjanleg áhrif á stofna þeirra, hvorki á svæðis- eða landsvísu. Með mótvægisáðgerðum þar sem framkvæmdir vegna uppbyggingar baðstaðar verða utan varptíma og með aðgangsstýringu á baðstaðinn er komist hjá því að ágangur verði á svæðinu á varptíma. Svæðið hefur ekki verið talið *mikilvægt búsvæði* fugla skv. flokkun Náttúrufræðistofnunar Íslands, svæðið er ekki Ramsar svæði og svæðið er ekki hverfisverndað m.t.t. mikilvægis búsvæðis.

Trúflun vegna framkvæmdarinnar eða annarrar umferðar utan deiliskipulagssvæðisins getur haft áhrif á að minnsta kosti 482 önnur varppör af a.m.k. 12 tegundum. Í skýrslu um úttekt á fuglalífi á svæðinu er bent á að framkvæmdasvæðið og mannvirkin geta rofið samfelld búsvæði og skert aðgengi fugla milli hreiðra og sjávar, sem er sérstaklega viðkvæmt æðarfuglum og ungum þeirra. Skýrsluhöfundar koma með tillögur að mótvægisáðgerðum sem geta átt við utan skipulagssvæðisins.

Áhrif á land og landslag

Áhrif á land og landslag eru metin **neikvæð** þar sem svæði í náttúrulegu umhverfi er raskað. Ásýnd á svæðinu mun breytast með tilkomu bygginga og aðkomuvega en mannvirki verða lágreist og felld inn í landið og þannig leitast við að þau séu ekki áberandi í landslagi. Þá er framkvæmdum beint inn á þegar raskað svæði sem telst jákvætt og rask á óhreyfðum svæðum lágmarkað eins og kostur er.

Áhrif á samfélag

Áhrif á samfélag eru bæði **jákvæð** og **neikvæð**. **Jákvæð** þar sem uppbygging á svæðinu eykur líkur á fjölgun starfa í sveitarfélaginu og býr til nýjan áfangastað. Með uppbyggingu ferðamannastaða á Vestfjörðum eru líkur á því að aukning ferðamanna verði á svæðinu, ekki aðeins yfir sumartímann, heldur allt árið um kring. Hugað verður að aðgangsstýringu á baðstaðinn þannig að ákveðinn hámarksfjöldi geti sótt staðinn hverju sinni. **Neikvæð** áhrif verða vegna aukinnar umferðar um nærsvæði Holtsbryggju og strandsvæðis sem hefur verið kyrrlátur áningarstaður íbúa og ferðafólks.

Áhrif á vatn

Áhrif á vatn eru metin **óveruleg** þar sem gert er ráð fyrir góðum frágangi fráveitu.

Áhrif á náttúru- og menningarminjar

Áhrif á náttúru- og menningarminjar eru metin **óveruleg** þar sem á svæðinu eru ekki náttúru fyrirbæri sem njóta sérstakrar verndar skv. 61. gr. laga nr. 60/2013 um náttúruvernd⁸, svæðið er ekki friðað og er ekki eitt af þeim svæðum sem Náttúrufræðistofnun hefur lagt fram tillögu um að fari á B-hluta náttúruminjaskrár 2018 út frá forgangsvistgerðum, fuglategundum, selategundum, jarðminjum og fossum.

Áhrif á fornminjar eru metin **engin** þar sem engar þekktar fornleifar eru innan fyrirhugaðs framkvæmdasvæðis.

5.2 Núllkostur

Áhrif á gróður og dýr

Áhrif á gróður og dýr á svæðinu eru metin jákvæð ef ekki verður byggt upp á svæðinu þar sem ekki verður meiri umferð um svæðið en nú þegar er. Þó nokkur umferð er um svæðið í dag án uppbyggingar og fer vaxandi.

Áhrif á land og landslag

Áhrif á land og landslag eru jákvæð. Ásýnd á svæðinu mun ekki breytast ef ekki verður byggt upp.

Áhrif á samfélag

⁸ Sjá vefsíðu Náttúrufræðistofnunar <https://serstokvernd.ni.is/>

Áhrif á samfélag eru talin óveruleg og engin uppbygging verður á svæðinu.

Áhrif á vatn

Áhrif á vatn eru engin.

Áhrif á náttúru- og menningarminjar

Áhrif á náttúru- og menningarminjar eru metin **engin** ef ekki verður byggt upp á svæðinu.

Áhrif á fornminjar eru metin **engin** þar sem engar þekktar fornleifar eru innan fyrirhugaðs framkvæmdasvæðis.

5.3 Niðurstaða

Til að styðja við Vestfirði sem heilsárs áfangastað þá er uppbygging baðstaðarins talin hafa jákvæð áhrif með aukinni fjölbreytni afþreyingar og þjónustu fyrir ferðamenn. Með uppbyggingu á svæðinu er verið að taka yfir svæði sem er að mestu þegar raskað en varpsvæði innan þess verður raskað. Með uppbyggingunni skapast störf bæði við framkvæmdina sjálfa og þegar henni er lokið. Almennigur mun áfram að hafa aðgengi að fjörunni og fær almenningur aðstöðu til sjósunds. Ásýnd á svæðinu mun breytast en uppbygging á svæðinu miðar við náttúrulegt yfirbragð og reynt verður að fella byggingar sem best að landi. Óhjákvæmilegt er að komast hjá raski á svæðinu með þeirri uppbyggingu sem áformuð er en verið er að taka undir þegar raskað svæði. Raski á svæðinu verður haldið í lágmarki og grætt upp aftur ef þörf er á. Skilmálar eru settir um yfirbragð mannvirkja og ásýnd mun samræmast staðhættum. Hugað verður að góðu aðgengi fráveitumála og frágangi á svæðinu.

Sveitarfélagið telur framkvæmdina í heildina litið hafa jákvæð áhrif fyrir samfélagið og er hlynnt uppbyggingunni.

6 SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ

Deiliskipulagstillagan er unnin og kynnt skv. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Skipulagslýsing var kynnt frá 20. október til 17. nóvember 2023. Umsagnir bárust frá eftirfarandi aðilum: Veðurstofu Íslands, Vegagerðinni, Isavia, Umhverfisstofnun, Skipulagsstofnun, Náttúrufræðistofu Vestfjarða, Landsneti, Orkubú Vestfjarða, Náttúrufræðistofu Íslands og Hverfisráði Önundarfjarðar.

Sérstaklega verður óskað eftir umsögnum frá eftirtöldum aðilum á öllum stigum í skipulagsferlinu:

- Skipulagsstofnun
- Umhverfisstofnun
- Heilbrigðiseftirlit Vestfjarða
- Minjastofnun Íslands
- Orkubú Vestfjarða
- Rarik
- Veðurstofa Íslands
- Isavia
- Náttúrufræðistofnun Íslands
- Náttúrufræðistofnun Vestfjarða
- Vestfjarðarstofa
- Hverfisráð Önundarfjarðar
- Landsnet
- Vegagerðin

- Samgöngustofa
- Bolungarvíkurkaupstaður
- Súðarvíkurhreppur
- Vesturbyggð

Eftirfarandi eru drög að skipulagsferlinu ásamt tímasetningum, birt með fyrirvara um breytingar:

