



FRÍSTUNDABYGGÐ Í DAGVERÐARDAL

Tillaga að deiliskipulagi í Skutulsfirði í Ísafjarðarbæ

Skipulagslýsing til kynningar

Október 2023



FRÍSTUNDABYGGÐ Í DAGVERÐARDAL

Tillaga að deiliskipulagi í Skutulsfirði í Ísfjarðarbæ

Skipulagslýsing til kynningar

Október 2023

Lýsing skal unnin samkvæmt skipulagslögum nr. 123/2010 og skipulagsreglugerð nr. 90/2013

Nýtt deiliskipulag er unnið skv. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og lögum um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021

Ferli skipulagstillögu



Ísafjarðarbær

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

SKIPULAGSFERLI

Lýsing deiliskipulags var auglýst frá _____ 2023 með athugasemdarfresti til _____ 2023

Tillaga að deiliskipulagi var auglýst frá _____ með athugasemdarfresti til _____

Deiliskipulagið var staðfest með auglýsingu í B-deild Stjónartíðinda _____

EFNISYFIRLIT

1.	INNGANGUR.....	4
1.1	Aðdragandi og tilgangur skipulagsgerðar	4
2.	SKIPULAGSSVÆÐIÐ	4
2.1	Umhverfi og aðstæður.....	5
2.2	Núverandi nýting.....	5
2.3	Vegir	5
2.4	Fornminjar.....	6
2.5	Náttúruminjar.....	6
2.6	Náttúruvá.....	6
3.	TENGLI VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR.....	8
3.1	Landsskipulagsstefna 2015-2026.....	8
3.2	Aðalskipulag Ísafjarðarbæjar 2008-2020	8
4.	LÝSING NÝS DEILISKIPULAGS.....	9
4.1	Lýsing svæðis	9
4.2	Markmið nýs deiliskipulags	9
4.3	Áherslur nýs deiliskipulags.....	10
5.	UMHVERFISÁHRIF	10
6.	SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ	10
6.1	Tíma- og verkáætlun	10
6.2	Kynning og samráð	11

1. INNGANGUR

Fyrir hönd verkkaupa óska M11 arkitektar eftir því að fá að vinna nýtt deiliskipulag á reit í Dagverðardal í Skutulsfirði, Ísafjarðarbæ. Reiturinn verður skipulagður sem frístundabyggð með sérákvæði um þjónustuhús, veitingar og gististaði. Hér er sett fram skipulagslýsing í samræmi við 40 gr. skipulagslaga nr.123/2010 vegna frístundabyggðar sem fyrirhugað er að reisa í Dagverðardal í Skutulsfirði í Ísafjarðarbæ.

1.1 Aðdragandi og tilgangur skipulagsgerðar

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 stéttarfélaga. Stefnt 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 snjóþyngslum þá lagði nefndin til við bæjarstjórn að heimila auglýsingu eftir áhugasömum aðilum. Þann 07.01.2022 auglýsti Ísafjarðarbær eftir áhugasömum aðilum til að byggja upp frístundabyggð og standa að skipulagsbreytingum á aðal- og deiliskipulagsstigi við reit Í9 í Dagverðardal, Skutulsfirði. Úr varð að Ísafjarðarbær og Fjallaból ehf. undirrituðu þann 30.08.2022 samkomulag um lóðaúthlutun í Dagverðardal í Skutulsfirði á reitnum sem um ræðir og er honum úthlutað í einu lagi.

Á undanförunum árum hefur ferðaþjónusta verið vaxandi atvinnugrein á Ísafjarðarsvæðinu. Fjöldi ferðamanna hefur margfaldast. Samkvæmt langtímaspá Ferðamannastofu mun sá vöxtur halda áfram.¹ Þetta verkefni er liður í því að styrkja innviði fyrir dvöl ferðamanna. Tilgangur breytingarinnar er að auka framboð á gistimögu-leikum á svæðinu.

2. SKIPULAGSSVÆÐIÐ

Um er að ræða áður ódeiliskipulagðan reit í Dagverðardal. Deiliskipulag þetta er skilgreint fyrir landnotkunarflokkana frístundabyggð (F) með möguleika fyrir verslun og þjónustu (VP). Nú þegar er í vinnslu breyting á aðalskipulagi Ísafjarðarbæjar 2008-2020. Breyting aðalskipulagsins felur í sér að fyrrnefndur reitur sem

¹https://www.ferdamalastofa.is/static/files/ferdamalastofa/tolur_utgafur/Skyrslur/2022/fyrstu-spar-okt-2022-vef.pdf

skilgreindur er í aðalskipulagi með landnotkunina íbúðarbyggð (Í9) verður breytt í frístundabyggð (F) með sérákvæði um þjónustuhús, veitingar og gististaði.

2.1 Umhverfi og aðstæður

Landið sem deiliskipulagið tekur til er 8,2 ha. og er í eigu Ísafjarðarbæjar. Svæðið liggur við rætur Hnífafjalls í mynni Tungudals og Dagverðardals í Skutulsfirði. Að norðanverðu er gróin hlíð og þar liggur Vestfjarðavegur nr. 60 um Tungudal. Að sunnanverðu afmarkast svæðið um veg sem liggur upp á Breiðadalsheiði. Sá vegur hefur verið aflagður sem þjóðvegur en þó er nokkur umferð um veginn, m.a. vegna grjótnámu, skotsvæðis og almennt ferðamanna. Svæðið liggur í grösugri hlíð í töluverðum halla um holt og hæðir. Sjá afmörkun svæðis á mynd 1.

Sunnan svæðisins, neðan vegar á vinstri enda er grjótnáma sem hefur teygt sig út fyrir skilgreindan efnistökusvæðisreit og á hægri endanum er Vegagerðin með aðsetur sínar.



Mynd 1. Afmörkun deiliskipulagssvæðis.

2.2 Núverandi nýting

Hvorki búseta né starfsemi er á jörðinni eins og er. Landið unir sér enn sem opið svæði. 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 sunnan megin.

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.

2.4 Fornminjar

Greinagerð um fornleifaskráningu vann Ragnar Edvardsson, dagsett 10.01.2023. Þar stendur:²

„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.“

2.5 Náttúruminjar

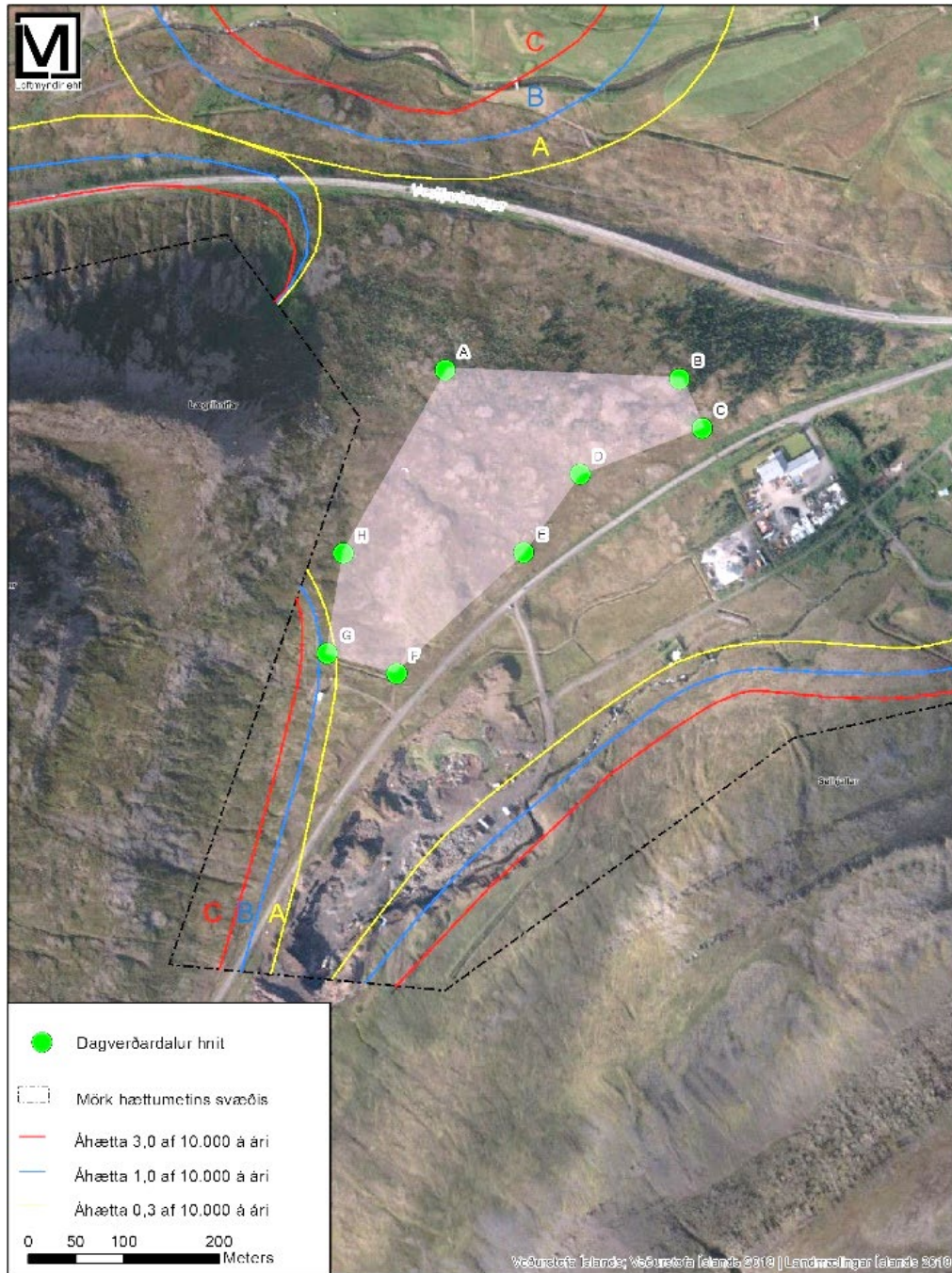
Svæðið er ekki á náttúruminjaskrá.

2.6 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 minnstu 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 kortið hér að neðan.

² Sjá fylgiskjal



Kort frá Veðurstofu Ísland þar sem svæði ofanflóðaáhættu er skilgreint

3. TENGLI VIÐ AÐRAR SKIPULAGSÁÆTLANIR

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 deiliskipulagi þessu ásamt undangenginni aðalskipulagsbreytingu 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 frístundabyggðin er utan marka ofanflóða skv. skráningu og greiningu hættusvæða í aðalskipulaginu, nema örpartur en hann er innan A flokks, minnsta hætta (sjá kafla 2.6. um náttúruvá).

3.2 Aðalskipulag Ísafjarðarbæjar 2008-2020

Samhliða deiliskipulagi þessu er gerð breyting á aðalskipulagi Ísafjarðarbæjar 2008-2020 þar sem svæðinu er breytt úr íbúðarbyggð Í9 í frístundabyggð F21 með möguleika á verslun og þjónustu Vþ. Breytingin verður eftirfarandi (mynd tekin úr tillögu að aðalskipulagsbreytingu sem unnin er samhliða):

Hluti gildandi aðalskipulags – skilgreind landnotkun



Tillaga að breytingu á landnotkun



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. Almenn 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 útivistarafrþreygingu 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 sumarhúsa svæði án þess að skerða sérstöðu og ásýnd svæðisins og í sátt við aðra landnotkun.

4. LÝSING NÝS DEILISKIPULAGS

4.1 Lýsing svæðis

Fyrirhugað skipulagssvæði er ódeiliskipulagt og ekki nýtt til neins. Það er skilgreint sem íbúðarsvæði (Í) í gildandi skipulagi en verið er að vinna í aðalskipulagsbreytingu fyrir svæðið þar sem því er breytt í frístundabyggð (F).

4.2 Markmið nýs deiliskipulags

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

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

4.3 Áherslur nýs deiliskipulags

Vistvæn byggð

Vilji er fyrir að byggja upp vistvænan sælureit með tengingu við þá náttúru, menningu og afþreyingu sem svæðið hefur upp á að bjóða. Áætlað er að byggja 45 fjölskylduvæn og vönduð heilsárshús til útleigu og sölu. Frístundabyggðin verður byggð með sjálfbærni að leiðarljósi. Metnaðarfull hönnun verður lögð í húsin svo þau endist vel og falli sem best inn í umhverfið. Nýttar verða orkusparandi lausnir í upphitun á húsunum, eins og t.d. jarðvarmadælur. Allt rask í náttúrunni verður lágmarkað og frágangur vandaður.

Ábyrg framleiðsla

Leitast verður við að nota umhverfisvænan efnivið eins og kostur er á við byggingu frístundahúsnæðis. Markmið er að byggingar verði vottaðar umhverfisvænar og jafnvel frístundabyggðin í heild sinni. Þættir og viðmið úr stefnu Ísafjarðarbæjar í umhverfismálum (sbr. Earth Checkvottun) verða hafðar að leiðarljósi.

5. UMHVERFISÁHRIF

Deiliskipulagið fellur ekki undir lög nr. 111/2021 um umhverfismat framkvæmda og áætlana þar sem deiliskipulagið mun ekki fela í sér framkvæmdir sem taldar eru upp í 1. viðauka sömu laga. Aftur á móti verður gerð grein fyrir áhrifum deiliskipulagsins á umhverfið í samræmi við 5.4 gr. skipulagsreglugerðar 90/2013.

6. SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ

6.1 Tíma- og verkáætlun

Eftirfarandi eru drög að tímaferli og er það birt með fyrirvara um hugsanlegar breytingar.

Verkþáttur	Tímaáætlun
Skipulagslýsing lögð fyrir skipulags- og mannvirkjanefnd skv. 1. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og afgreidd í bæjarstjórn.	október/nóvember 2023
Skipulagslýsing send til Skipulagsstofnunar og umsagnaraðila til umsagnar. Jafnframt auglýst í blaði og á vef sveitarfélags, með þriggja vikna fresti til að skila inn athugasemdum.	nóvember 2023 Tekur ca 3 vikur
Skipulags- og mannvirkjanefnd kynnir tillöguna fyrir íbúum sveitarfélags og öðrum hagsmunaaðilum á fundi eða með öðrum fullnægjandi hætti.	desember Tekur ca 3 vikur
Bæjarstjórn samþykkir að auglýsa tillöguna. Tillagan er auglýst í Lögbirtingarblaði og í dagblaði. Tillagan skal liggja frammi hjá sveitarfélaginu og vera á vef þess. Skipulags- og Umhverfisstofnun	janúar/febrúar 2024 6 vikur

og aðrir umsagnaraðilar fá tillöguna senda og hafa kost á að koma á framfæri athugasemdum.	
Skipulags- og mannvirkjanefnd gerir tillögu til bæjarstjórnar um afgreiðslu þeirra athugasemda sem bárust. Þeim sem gerðu athugasemd er svarað og niðurstaða bæjarstjórnar auglýst. Ef engar athugasemdir bárust þá þarf ekki að taka hana fyrir í bæjarstjórn aftur.	mars 2024
Bæjarstjórn sendir samþykkt deiliskipulag til Skipulagsstofnunar til athugunar.	mars/apríl 2024 3 vikur
Að lokinni afgreiðslu Skipulagsstofnunar birtir bæjarstjórn auglýsingu um gildistöku deiliskipulagsins í B-deild Stjórnartíðinda.	apríl 2024

6.2 Kynning og samráð

Skipulagslýsing verður send Skipulagsstofnun og umsagnaraðilum í upphafi verks. Þar með er umsagnaraðilum gefinn kostur á því að leggja fram sjónarmið og ábendingar sem að gagni gætu komið við gerð skipulagsins. Skipulagslýsing verður auglýst í blöðum og til sýnis á bæjarskrifstofu Ísafjarðarbæjar og á heimasíðunni <https://www.isafjordur.is>.

Umsagnaraðilar eru skv. skipulagslögum skilgreindir sem opinberar stofnanir og stjórnvöld sem sinna lögbundnum verkefnum á sviði skipulagsmála og leyfisveitingum þeim tengdum. Skipulagslýsingin verður send eftirfarandi aðilum til umsagnar:

- Skipulagsstofnun
- Umhverfisstofnun
- Minjastofnun Íslands
- Skógræktarfélag Ísafjarðar
- Heilbrigðiseftirlit Vestfjarða
- Orkubú Vestfjarða
- Veðurstofa Íslands
- Náttúrustofa Vestfjarða
- Náttúrustofnun Íslands
- Vegagerðin
- Landsnet
- Vatnsveita Ísafjarðarbæjar