



FRÍSTUNDABYGGÐ Í DAGVERÐARDAL

Tillaga að deiliskipulagi í Skutulsfirði í Ísafjarðarbæ

Kynning deiliskipulagstillögu

Febrúar 2024



FRÍSTUNDABYGGÐ Í DAGVERÐARDAL

Tillaga að deiliskipulagi í Skutulsfirði í Ísafjarðarbæ

Kynning deiliskipulagstillögu

Febrúar 2024

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 14.11.2023 með athugasemdarfresti til 8.12.2023.

Tillaga að deiliskipulagi var auglýst frá _____ með athugasemdarfresti til _____

Deiliskipulagið var staðfest með auglýsingu í B-deild Stjónartíðinda _____

Greinargerð þessari fylgir uppdráttur dags. 05.02.2024.

Breytingar hafa verið gerðar á greinargerð og uppdrætti m.t.t. umsagna sem bárust eftir auglýsingu skipulagslýsingar.

EFNISYFIRLIT

1. Inngangur	4
2. Forsendur	5
2.1 Staðhættir	5
2.2 Gróðurfar	7
2.3 Veðurfar	8
2.4 Núverandi nýting	8
2.5 Aðkoma og vegir	8
2.6 Veitur og lagnir	8
2.7 Forn- og náttúruminjar	9
2.8 Náttúruvá	9
3. Tengsl við aðrar áætlanir	10
4. Deiliskipulag	11
4.1 Markmið	11
4.2 Áherslur	11
4.3 Skipting svæðis	13
4.4 Frístundahús til útleigu og þjónustuhús	14
5. Skipulagsskilmálar	15
5.1 Lóðir, lóðamörk og stærðir	15
5.2 Byggingareitir	15
5.3 Húsagerðir	15
5.3 Skjólveggir og sólpallar	17
5.4 Vegir og göngustígar	17
5.5 Bílastæði	18
5.6 Sorp	18
5.7 Umhverfi og gróður	18
5.8 Leiksvæði	19
5.9 Lagnir og veitur	19
6. Umhverfisskýrsla	20
7. kynning og samráð við gerð deiliskipulags	21

1. INNGANGUR

Hér er lagt fram nýtt deiliskipulag sem tekur til reits í Dagverðardal í Skutulsfirði, Ísafjarðarbæ. Skipulagið sem gert er að ósk Fjallabóls ehf. og Ísafjarðarbæjar gerir ráð fyrir frístundabyggð með þjónustusvæði. Samhliða er gerð breyting á gildandi aðalskipulagi Ísafjarðarbæjar 2008-2020 þar sem viðkomandi reit er breytt úr íbúðarsvæði í frístundabyggð með þjónustusvæði.

Á landinu verður byggður upp vistvænn sælureitur með tengingu við þá náttúru, menningu og afþreyingu sem svæðið hefur upp á að bjóða. Áætlað er að byggja 39 frístundahús ýmist til útleigu eða sölu. Gert er ráð fyrir þjónustuhúsi miðjavega svæðisins syðst í byggðinni. Vistvænar áherslur verða hafðar að leiðarljósi, bæði hvað varðar hönnun, efni, endingu og upphitun húsa og rask á náttúrunni.

Í greinagerðinni er greint frá markmiðum og forsendum deiliskipulagsins, tengsl við aðrar áætlanir, deiliskipulagið sjálft með skilmálum, umhverfisskýrslu og hvernig kynningu og samráði er háttað.

1.1 Skipulagsgögn

Nýtt deiliskipulag samanstendur af eftirfarandi gögnum:

- Greinagerð dagsett í janúar 2024
- Skipulagsuppráttur dagsettur í 05.02.2024

2. FORSENDUR

2.1 Staðhættir

Deiliskipulagssvæðið er á landi í eigu Ísafjarðarbæjar og þekur 8,2 ha. Svæðið liggur við rætur Hnífajfalls (mynd 1 og 2) sem skilur að Dagverðardal og Tungudal í Skutulsfirði. Norðan við svæðið liggur Vesturlandsvegur. Sunnan við svæðið er grjótnáma sem hefur teygt sig út fyrir skilgreindan efnistökusvæðisreit og austan við svæðið hefur Vegagerðin aðsetur.



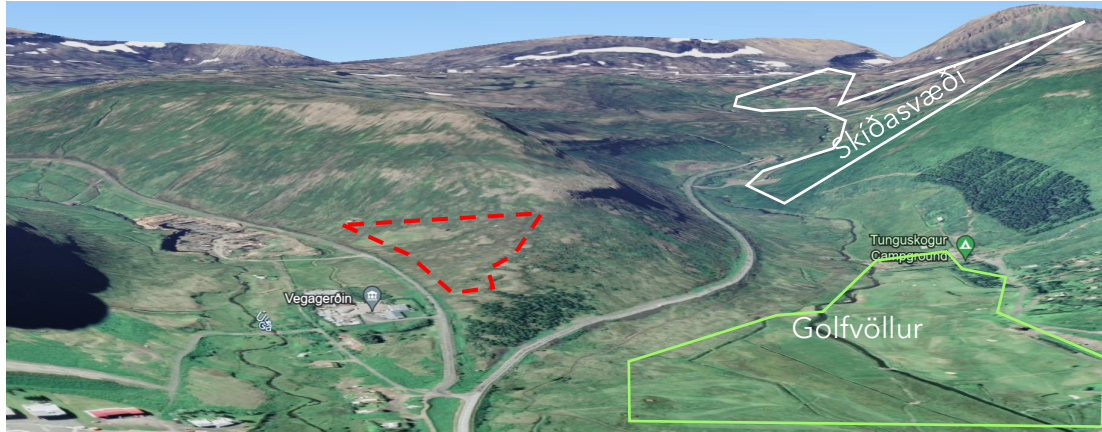
Mynd 1. Staðsetning deiliskipulagssvæðisins

Svæðið sýnt á gildandi aðalskipulagi



Mynd 2. Staðið í austurenda svæðis og horft yfir það í átt að Breiðardalsheiði

Austasti hluti svæðisins er um 500 m frá íbúðarsvæðinu Holtahverfi, um 1 km frá fjarðarbotninum, 4,5 frá miðbæ Ísafjarðar og 2,5 frá flugvelli. Miklir útivistarmöguleikar eru allt um kring s.s. golfvöllur og skíðasvæði (mynd 3).



Mynd 3. Staðsetning skipulagssvæðisins ásamt skíðasvæði og golfvelli (grófur uppdráttur)

Útsýnið frá svæðinu er fjölbreytt. Í NA er útsýni út fjörðinn og yfir bæinn, í SSV er útsýni inn í og upp Dagverðardal, í A og SSA stendur snarreist Kirkjubólfsfjall og í framhaldi Básafjall og þegar staðið er nyrst á svæðinu á rana Hnífafjalls er einnig útsýni yfir Tungudal, niður á golfvöll og eilítið í átt að skíðasvæðinu (mynd 4).



Mynd 4. Útsýni frá skipulagssvæðinu

Í dalnum eru nú þegar nokkur sumarhús. A-bústaður sem skátarnir nota og nefnist Dyngja og sumarhúsin Dagverðardalur 1, 2, 3, 4, 5, 6, 11 og 16, öll með aðkomu frá Vestfjarðarvegi inn á veg sem að liggur upp á Breiðardalsheiði.

2.2 Gróðurfar

Náttúrulegur gróður er á svæðinu sem er að mestu mó- og graslendi. Þó nokkur partur er er holt með grjóti og melum og eitthvað Norðan við svæðið er trjágróður sem plantað var af skógræktarfélaginu og er nú Síðuskógur, hann er að ná sér vel upp. Af gróðri er aðallega, íslenskt birki, fura, víðir (mynd 5) og eitthvað greni. Einnig er lúpína (mynd 6) að ryðja sér rúms í átt að svæðinu ásamt skógarkerfli.



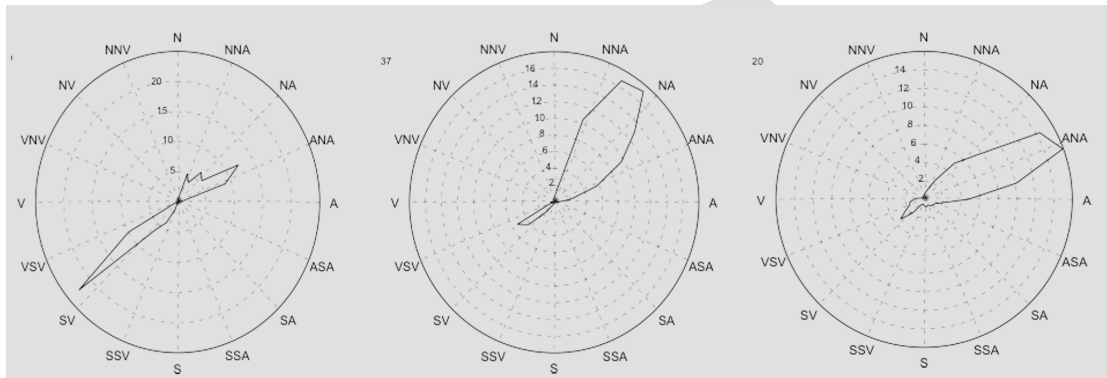
Mynd 5. Partur af Síðuskógi norðan skipulagssvæðisins



Mynd 6. Partur af Síðuskógi norðan skipulagssvæðisins

2.3 Veðurfar

Ríkjandi vindátt þegar vindhraði er $10 > \text{m/s}$ og hiti $< 0^\circ\text{C}$ er norðaustanáttin, hún er algengust á veturna og fylgir henni oft skafrenningur (mynd 7, vinstri vindrós). Miðju vindrósín á mynd 7 sýnir frá 10.00 – 21.00 yfir sumarmánuðina júní, júlí og ágúst er austnorðaustan áttin ríkjandi. Hvassasta vindáttin, þegar vindur er yfir 15 m/s , er úr suðvestri (mynd 7, hægri). Oft fylgir henni væta að sumri til¹.



Mynd 7. Vindrósir.

2.4 Núverandi nýting

Hvorki búseta né starfssemi er á jörðinni eins og er. Landið unir sér enn sem opið svæði. Ekkert hefur verið byggt á svæðinu.

2.5 Aðkoma og vegir

Aðkoma að svæðinu er frá Vestfjarðarvegi nr. 60 frá Tungudal. Þaðan er beygt út af í suðurátt um afleggjara á veg sem liggur upp á Breiðardalsheiði. Sá vegur hefur verið aflagður sem þjóðvegur en er þó í nokkurri notkun af fólki sem sækir m.a. störf Vegagerðarinnar, afþreyingu á skotsvæði og þar fara einnig um ferðamenn.

2.6 Veitur og lagnir

Orkubú Vestfjarða þjónustar Ísafjarðarbæ og er spennistöð 1-15221 sú næsta skipulagssvæðinu. Hún er sömu megin Vestfjarðarvegar og deiliskipulagssvæðið. Internet og símalagnir Snerpu ehf. liggja nú þegar um dalinn og framhjá svæðinu.

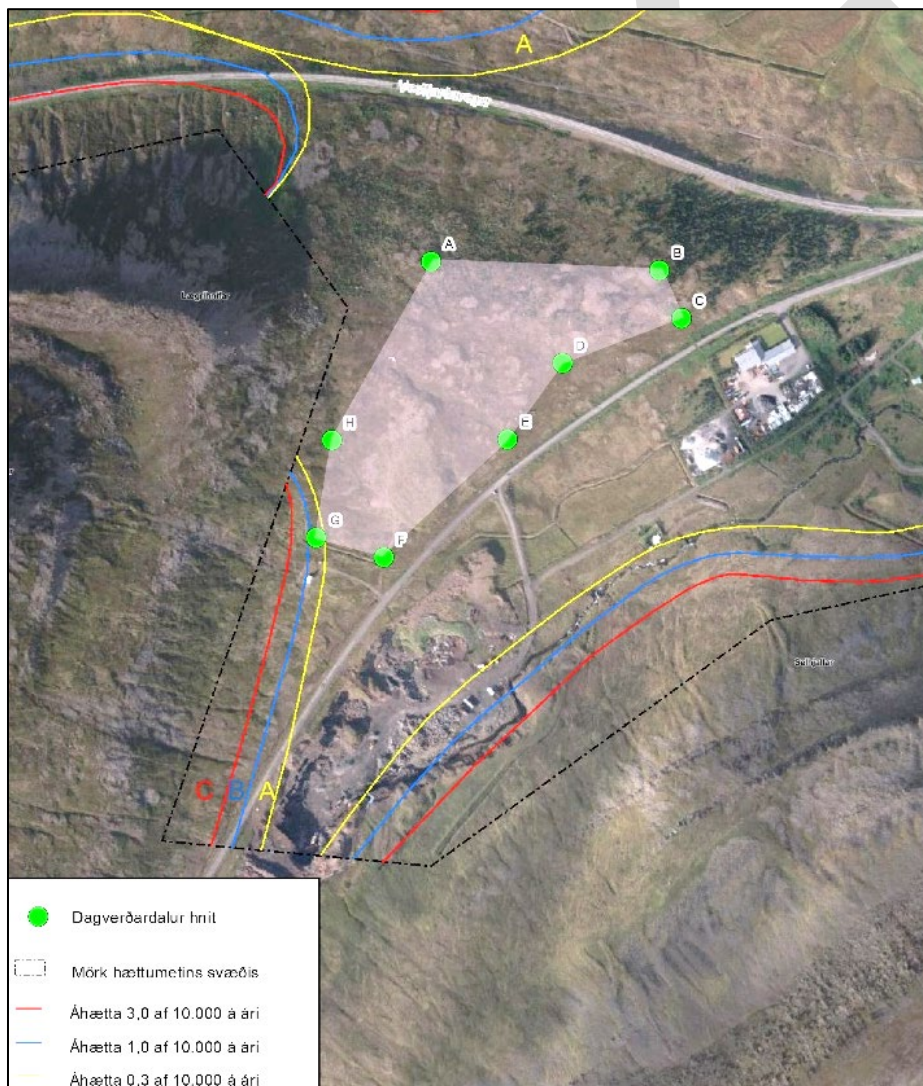
¹ Miðbæjargarður á Ísafirði. Slóð <https://skemman.is/handle/1946/7101>

2.7 Forn- og náttúruminjar

Samkvæmt fornleifaskráningu Ragnars Edvardsson, dagsett 10.01.2023 fundust engar fornminjar á svæðinu. Svæðið er ekki á náttúruminjaskrá.

2.8 Náttúruvá

Í gildandi aðalskipulagi, þéttbýlisuppdrætti sést að Dagverðardalur er nánast utan A snjóflóðalínu s.s. svæði með minnstri hættu á ofanflóðum. Einnig vann Magni H. Jónsson frá Veðurstofu Íslands staðbundið hættumat á ofanflóðum á svæðinu. Samkvæmt úttekt hans er lóðin öll utan skilgreinds hættusvæðis nema lóð G, því stenst skipulagið ofanflóðahættumat (mynd 8).



Mynd 8. Kort frá Veðurstofu Ísland þar sem svæði ofanflóðaáhættu er skilgreint

3. TENGLI VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR

3.1 Aðalskipulag Ísafjarðarbæjar 2008-2020

Samhliða deiliskipulaginu er gerð breyting á gildandi aðalskipulagi þar sem íbúðarsvæði er breytt í frístundabyggð með heimild fyrir útleigu frístundahúsa og þjónustuhúsi. Lýsing í aðalskipulagi mun verða eftirfarandi fyrir F21 nýjan frístundahúsareit.

<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 60% svæðis, afmarkað á deiliskipulagi, hafa bústaði í <i>flokki II: gististaðir án veitinga</i> og í tegund (h). Frístundahús: hús utan þéttbýlis sem er nýtt til tímabundinnar dvalar. Orlofshús félagasamtaka, svo sem stéttarféлага og starfsgreinafélaga, eru undanskilin (skv. reglugerð nr. 1277/2016 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald). Innan sama hluta svæðis er heimilt að reka þjónustuhús með veitingarekstri í flokki II með veitingastarfsemi í flokki c. Veitingastofa og greiðasala. Ítarlegri skilyrði skulu sett í deiliskipulag m.a. um byggingarmagn, hæðir húsa og fjölda gistirúma.</p>
--	---

Í aðalskipulaginu er reynt að marka skýrar og gegnsæjar reglur um uppbyggingu frístundahúsa í sveitarfélaginu. Jafnframt er lögð áhersla á að notkun húsanna verði í samræmi við skilgreinda notkun í aðalskipulaginu.

Stefna um frístundahús (s.89):

- *boðið verði upp á fjölbreytt svæði fyrir frístundabyggð á afmörkuðum svæðum í dreifbýli*
- *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*
- *uppbygging frístundahúsa skal ekki skerða góð landbúnaðarsvæði, t.d. ræktarland, aðgengi að útivistarsvæðum eða loka gömlum göngu- og reiðleiðum*

Leitast skal við að samnýta nauðsynlega innviði eftir því sem kostur er, s.s. veitur, bílastæði, heimreiðar, stíga, útivistarsvæði og fleira þess háttar. Stærðir og útlit

frístundahúsa skulu taka mið af umhverfi, þ.e. náttúrulegu landslagi og menningarlandslagi.

Markmið um byggð (s. 56):

- 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 sumarhúsavæði án þess að skerða sérstöðu og ásýnd svæðisins og í sátt við aðra landnotkun.

3.2 Deiliskipulag

Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir svæðið en það hefur verið frátekið fyrir íbúðarbyggð frá árinu 2008, þegar núgildandi aðalskipulag öðlaðist gildi. Ekkert deiliskipulag er til á svæðinu eða í nánasta umhverfi.

4. DEILISKIPULAG

4.1 Markmið

Markmiðið er að byggja upp svæði með vistvænum áherslum á fyrrnefndu svæði í Dagverðardal með eftirfarandi tilgang:

- Að koma til móts við eftirspurn ferðamanna á gistimöguleikum
- Auka framboð og breidd gistimöguleika með útleigu húsa til ferðamanna og langtímaleigu til stéttarféлага/félagasamtaka
- Bjóða upp á frístundalóðir fyrir einkaaðila

4.2 Áherslur

Við gerð skipulagsins voru eftirfarandi atriði höfð að leiðarljósi:

- Vistvæn byggð: endingargóðar lausnir í hönnun með umhverfisvænum efnivið og vönduðum frágangi, orkusparandi lausnir í upphitun húsa t.a.m. jarðvarmadællur, lágmörkun í raski náttúrunnar, notkun og endurnýting staðgróðurs, kjarr og runnagróður sem minnkar ágang veðurs á húsinn.

Hér að neðan eru fjórar stemningsmyndir af svæðinu og möguleg útfærsla á frístundahúsum á mismunandi tíma dags og frá ólíkum áttum (mynd 9-12).



Mynd 9. Stemningsmynd af svæði um dag, horft í NA út af fjörðinn



Mynd 10. Stemningsmynd seinni part dags, horft í A-VA inn Dagverðardal



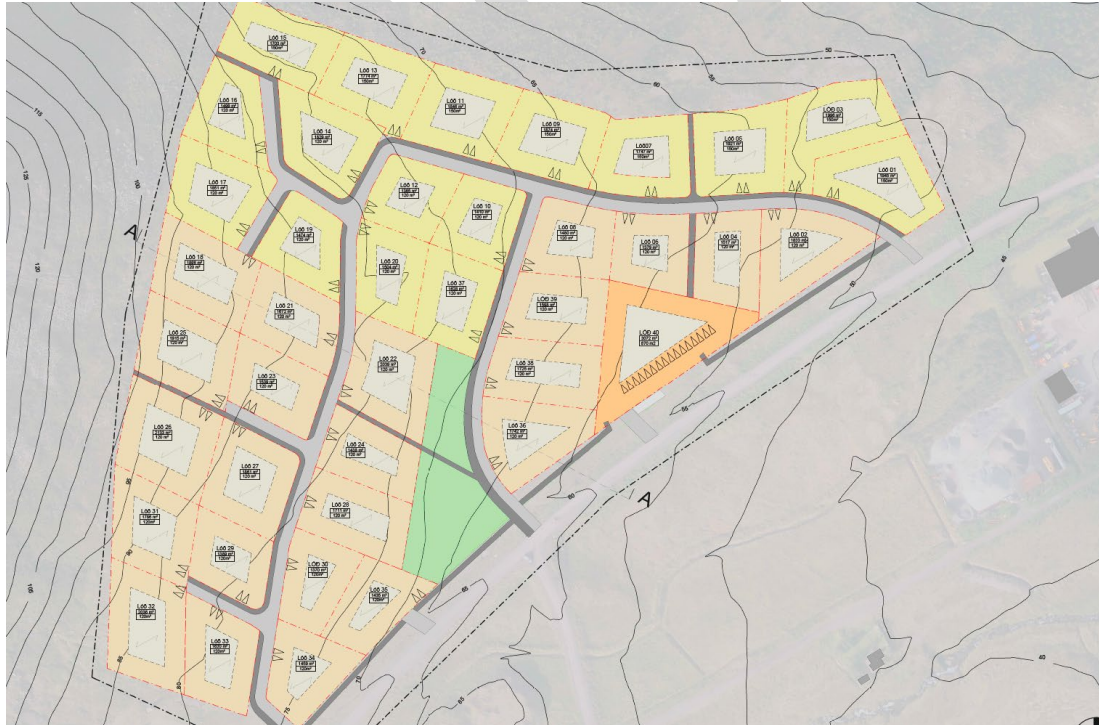
Mynd 11. Stemningsmynd í ljósaskiptum, horft til vesturs að Hnifafjalli



Mynd 12. (4 myndir) Stemningsmynd af svæði og mögulegri útfærslu á hönnun frístundahúsa

4.3 Skipting svæðis

Svæðinu er skipt í tvennt. Sextán lóðir eru innan gulu markanna og munu verða til sölu á almennum markaði. Tuttugu og þrjár lóðir eru innan appelsínugula svæðisins og verða þær til útleigu með að meðaltali 6 gistirými á lóð (138 gistirými). Dökk appelsínuguli liturinn er lóð þjónustureitsins en hann fylgir appelsínugula svæðinu. Græni liturinn táknar leikvöll eða opið almenningsrými (mynd 13).



Mynd 13. Skipting svæðis

4.4 Frístundahús til útleigu og þjónustuhús

Á appelsínugula svæðinu má byggja frístundahús sem leyfi er til að nota sem gististaði. Sú gististarfsemi sem verður starfrækt þar tilheyrir flokki 2 skv. 3.gr. laga nr. 85/2007 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald, *Flokkur II: gisting án veitinga*². Samkvæmt 4.gr. reglugerðar nr. 1277/2016 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald er tegund gististaðanna (h). *Frístundahús: hús utan þéttbýlis sem er nýtt til tímabundinnar dvalar. Orlofshús félagasamtaka, svo sem stéttarfélaga og starfsgreinafélaga, eru undanskilin.*³

Í þjónustuhúsi sem tilheyrir appelsínugula svæðinu en er dökk appelsínugult verður starfrækt þjónusta sem flokkast skv. 4.gr. laga ofangr. laga sem veitingarekstur í flokki 2: *Umfangslitlir áfengisveitingarstaðir þar sem starfsemin er ekki til þess fallin að valda ónæði í nágrenninu, svo sem með háværrri tónlist, og staðir sem kalla ekki á mikið eftirlit og/eða löggæslu.* Í 18.gr. reglugerðarinnar er tegund veitingastaðar í þjónustuhúsi í flokki (C.) *Veitingastofa og greiðasala: Veitingastaðir með fábreyttar veitingar í mat og/eða drykk. Á slíkum stöðum er takmarkaðri þjónusta og/eða gestir afgreiða sig sjálfir að hluta eða öllu leyti. Hér undir falla t.d. skyndibitastaðir og einnig söluskálar með aðstöðu til neyslu veitinga.*

Á efri hæð þjónustuhúss er gert ráð fyrir veitingastofu. Á neðri hæð þess verður starfsmannaaðstaða þ.e. kaffistofa og salerni en einnig stoðrymi fyrir gistipjónustuna. Þar má nefna rými fyrir þvott og þrif á útleigugeiningum. Einnig mögulega sturtuáðstaða til að þjónusta heita potta sem staðsettir verða við þjónustuhús (mynd 14).



Mynd 14. Stemningsmynd af mögulegri útfærslu og hönnun þjónustuhúss

² <https://www.althingi.is/lagas/nuna/2007085.html>

³ <https://island.is/reglugerdir/nr/1277-2016>

5. SKIPULAGSSKILMÁLAR

Með skilmálum þessum er verið að stuðla að samræmdu yfirbragði svo ekki verði ómarkviss uppbygging mannvirkja og jarðvegsframkvæmda.

Vanda skal frágang í kringum allar byggingar á svæðinu. Leggja skal áherslu á gott aðgengi og samræmi í heildarásýnd skipulagssvæðisins.

Fara skal eftir ákvæðum byggingarreglugerð nr. 112/2012 í einu og öllu.

5.1 Lóðir, lóðamörk og stærðir

Lóðamörk eru sýnd á skipulagsuppdrætti. Lóðir eru alls 40 talsins, ein lóð sem hýsir þjónustuhús og 39 lóðir fyrir frístundahús. Stærð frístundalóða er frá 1365 m² upp í 2039 m². Lóðarstærð þjónustuhúss er 3072 m². Sjá frekari skiptingu í kafla 4.3 *Skipting lóða*. Þær eru númeraðar frá 01 og upp í 40. Á hverri lóð er heimilt að reisa einn frístundabústað innan byggingareits í samræmi við skipulag. Auk þess er leyfilegt að byggja stakstæða geymslu allt að 10 m²

Nokkur lóðarblöð verða gerð fyrir svæðið. Lóðarblað er bæði mæli- og hæðarblað.

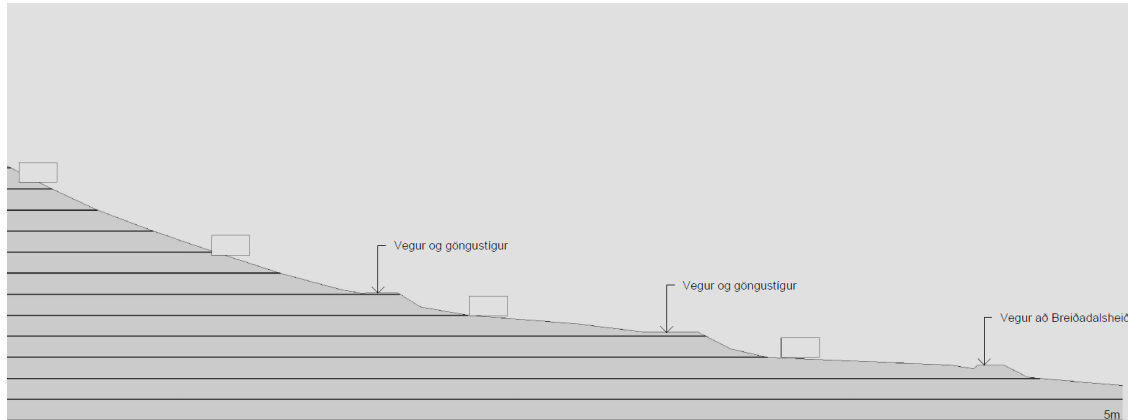
4.3 Byggingareitir

Byggingarreitir frístundahúsa eru 39 talsins með tveim húsagerðum. Gert er ráð fyrir þjónustuhúsi innan byggingarreits á lóð 40. Byggingarreitir eru sýndir á uppdrætti og lóðarblaði. Lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum eru 10 og skulu byggingar vera staðsettar innan byggingarreita. Lágmarksfjarlægð á milli byggingarreita eru 20 m.

5.2 Húsagerðir

Húsin skulu falla eins vel að landslaginu og kostur er. Efnisval skal taka mið af jarðlitum sem falla vel að landslagi og umhverfi til að draga úr sýnilegum áhrifum í landslaginu. Hönnun skal vera þannig að staðsetning eða útlit bygginga stingi ekki í stúf við heildarásýnd staðarins.

Húsin skulu vera hönnuð, staðsett og snúið með tilliti til útsýnis í norðaustur átt út Skutulsfjörðinn. Þau skulu byggð á stólpum þar sem mögulegt er. Þó nokkur halli er sumsstaðar á svæðinu og mun hönnun með stólpum lágmarka rask á náttúrunni. Þar má sjá að á milli húsa sem standa efst er gjarnan 15 m fjarlægð á milli í falli. Ekki er heimilt að setja uppfyllingu undir til að lyfta því upp í heild sinni. Í öllum útleiguhúsunum verður gert ráð fyrir sturtuaðstöðu, salerni og eldhúsi en stærðir miðast við stærð hússins.



Mynd 15. Snið A-A af svæðinu, sem merkt er inn á deiliskipulagsuppráttinn.

Í deiliskipulaginu eru þrenns konar húsagerðir, Þ1, F1 og F2 sem eru skilgreindar hér að neðan. Á uppráttinum eru þau skráð með fermetratölunum 120 eða 150 og 870 sem er þjónustuhúsið.

Þ1 þjónustuhús

- Tveggja hæða
- Hámarksbyggingarmagn 870 m²
- Vegg- og þakhæð skal ekki fara yfir 8 m
- Þakform er frjálst
- Mænisstefna á upprátti er leiðbeinandi en ekki bindandi

F1 - stakt frístundahús

- Eins hæða
- Hámarksbyggingarmagn 150 m²
- Hámarkshæð veggja og þaks eru 6,0 metrar, miða skal við jarðhæð á aðkomuhlið
- Þakform er frjálst
- Mænisstefna á upprátti er leiðbeinandi en ekki bindandi

F2 - stakt frístundahús

- Eins hæða
- Hámarksbyggingarmagn 120 m²
- Hámarkshæð veggja og þaks eru 6,0 metrar, miða skal við jarðhæð á aðkomuhlið
- Þakform er frjálst
- Mænisstefna á upprátti er leiðbeinandi en ekki bindandi

5.3 Skjólveggir og sólpallar

Skjólveggir skulu hannaðir og teiknaðir um leið og húsið svo fulls samræmis sé gætt í formi, efni og lit. Hönnun skjólveggja með uppbroti í lit og efni og samspil þeirra við gróður og landslag eru mikilvægir þættir fyrir heildarútlit hússins og heildarásýnd byggðarinnar. Skjólveggir skulu eigi vera hærri en 1,5 m yfir palli eða því svæði sem þeim er ætlað að skýla og skulu vera innan byggingareits. Gera skal skil á skjólveggjum á aðaluppdráttum.

Sólpallar skulu vera innan byggingareits. Stærð þeirra skal vera í hæfilegu hlutfalli við stærð húss og falla vel að landslaginu í kring. Gera skal skil á sólpöllum á aðaluppdráttum.

Samkvæmt byggingarreglugerð, þar sem frístundahús eru til útleigu í atvinnuskyni eða á vegum félagasamtaka, s.s stéttarfélaga, skal a.m.k. eitt frístundahús af hverjum 10 sem eru í eigu sama aðila, þó aldrei færri en eitt, vera hannað á grundvelli algildrar hönnunar og uppfylla gr. 6.11.1 um frístundahús⁴. Til að halda náttúrulegri heildarásýnd á svæðinu verður ekki heimilt að girða af hverja lóð fyrir sig

5.4 Vegir og göngustígar

Vegir innan skipulagssvæðisins skulu vera 4 m á breidd með einni akrein. Útskot skulu staðsett þannig að bílar geti mæst.⁵ Möguleiki er á að hafa einstefnu akstur þegar svæðið er fullbyggt til að draga úr ökuhraða og bílaumferð innan svæðis.

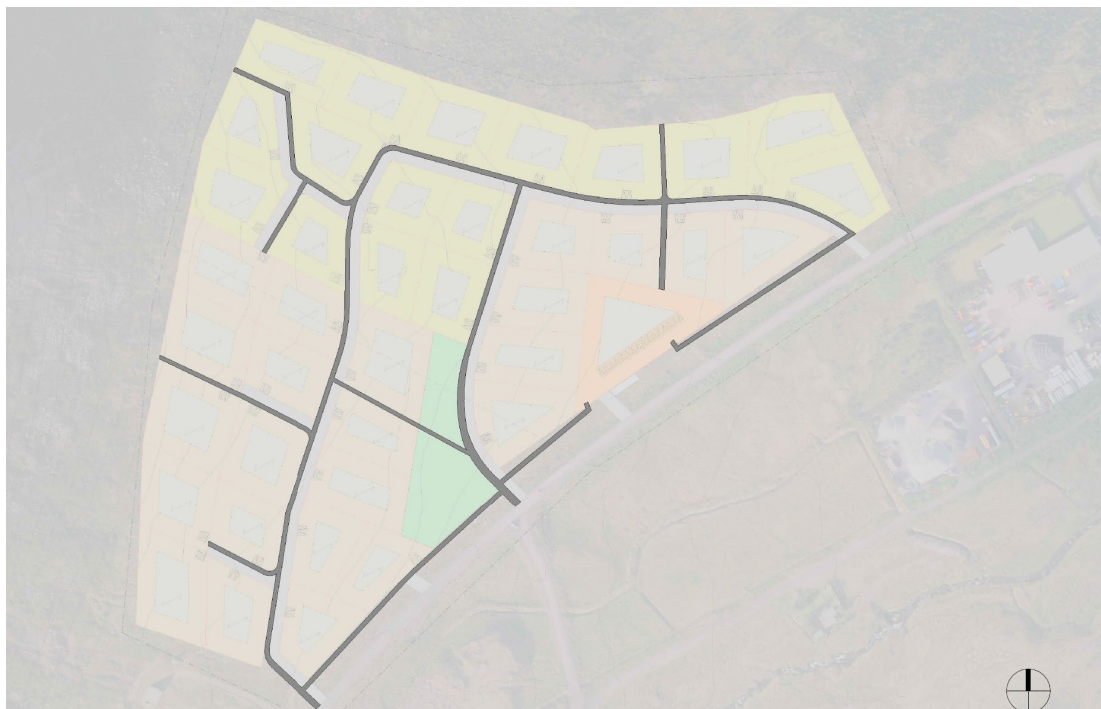
Vegurinn upp að gömlu Breiðadalsheiði sem liggur með skipulagssvæðinu er gamall aflagður þjóðvegur en er nú skv. 9. gr. Vegalaga nr. 80/2007 í flokki sveitarfélagsvega. Af þeim vegi eru þrír afleggjarar þar sem hægt verður að beygja inn á svæðið. Einnig verða tvær innkeyrslur beint inn á lóðir frá veginum, þetta eru lóðir nr. 35 og nr. 40.

Sveitarfélagsvegir sem ekki teljast þjóðvegir skv. 9. gr. Vegalaga, eru í umsjá sveitarfélaga og ætlaðir almenningi til frjálsrar umferðar. Ísafjarðarbær er því veghaldari í þessu tilfalli og skv. 32. gr. sömu laga hefur fengist leyfi til að staðsetja húsinn innan skipulagssvæðisins allt að 15 m frá miðlínu vegarins.

Vegir verða jafnframt göngustígar og því 15 km/klst hraðatakörkun innan svæðisins. Á uppdrætti eru gönguleiðir afmarkaðar í vegstæði með dökkgráum lit (mynd 16).

⁴ Byggingarreglugerð gr. 6.11.1. Frístundahús

⁵



Mynd 15. Göngustígakerfi innan frístundabyggðar.

5.5 Bílastæði

Við hvert frístundahús er gert ráð fyrir 1-2 bílastæðum, staðsetning á uppdrætti er ekki bindandi. Við þjónustuhús eru áætluð þrjú bílastæði á hverja byggða 100 m². Fjöldi stæða fyrir fólsbíla skal vera í hlutfalli við stærð byggingar.

5.6 Sorp

Gert er ráð fyrir flokkun á sorpi af svæðinu og verða grenndargámar staðsettir á plani við þjónustuhús á þar til skilgreindu grenndargámasvæði merkt G1.

5.7 Umhverfi og gróður

Trjáplöntum skal haglega komið fyrir svo þær skapi skjól og móti rými hvers húss. Varast skal að planta trjám sem mun skerða útsýni frá dvalarrýmum húsanna. Yfirbragð skal vera sem náttúrulegast og skal einungis gert ráð fyrir kjarri og runnagróðri. Óheimilt er að grisja skóglendi á lóðinni umfram það sem nauðsynlegt er vegna eðlilegra nota af lóðinni. Raska skal sem minnst náttúrunni á svæðinu.

Hafa skal lágstemmda lýsingu á svæðinu sem veldur ekki óþarfa ljósmengun né óþægindingum fyrir eigendur og gesti byggðarinnar og truflar síður dýr og gróður.

5.8 Leiksvæði

Gert er ráð fyrir einu leiksvæði á skipulagsvæðinu. Það er á opnu almenningssvæði ekki ýkja langt frá þjónustuhúsinu. Leiksvæði er táknað með grænum lit á uppdrætti og er u.þ.b. miðjavega svæðisins. Góðar tengingar eru milli hluta frístunda-byggðarinnar þar sem staðsetning leiksvæðisins er í aðalhlutverki því þangað liggja stígar úr fjórum áttum (mynd 15). Leiktæki og aðbúnaður skulu fylgja reglugerð nr. 942/2002 um öryggi leikvallataekja og leiksvæða og eftirlit með þeim.

5.9 Lagnir og veitur

Kvaðir eru um lagningu neysluvatns, fráveitu, hitaveitu og rafveitu innan svæðisins. Ekki liggur fyrir hönnun á veitum og lögnum en gert er ráð fyrir að stofnlagnir innan svæðisins verði meðfram vegum og stígum. Kvaðir vegna einstakra lóða koma fram í viðkomandi lóðarsamningi. Eigandi lóða mun þinglýsa lagnaleiðum veitna áður en einstakar lóðir eru afhentar þriðja aðila.

Stofnlagnir munu tengjast inn á lagnakerfi Ísafjarðarbæjar við austurmörk skipulagssvæðisins. Neysluvatn fyrir svæðið er afhent samkvæmt samningi við Vatnsveitu Ísafjarðar.

Frárennsli frá svæðinu verður leitt í rotþrær/hreinsistöðar. Gert er ráð fyrir rotþró/hreinsistöð við hvert hús. Hús með sama eignarhaldi geta tengst sameiginlegri hreinsistöð. Staðsetning fráveitukerfis og frárennislagna fyrir hvert hús skal sýnd á byggingarnefndarteikningum þegar þær eru lagðar fyrir. Fráveitukerfið skal staðsett þannig að hreinsibíll eigi að því greiðan aðgang.

6. UMHVERFISSKÝRSLA

5.1 Núllkostur

Ef ekkert verður af framkvæmdum á svæðinu mun þróun þess halda áfram eins og hún er í dag. Skógræktarsvæði er norðan svæðisins og mun skógur breiðast hægt og rólega yfir svæðið. Eins og Náttúrustofa Vestfjarða bendir á í umsögn sinni við skipulagslýsingu deiliskipulagsins þá er alaskalúpína í nánast umhverfi við svæðið. Á vef Umhverfisstofnunar⁶ á síðu um ágengar tegundir kemur fram að ef alaskalúpína sleppur inn á gróin svæði t.d. berjalönd, mólendi og lággróður þá leggi hún undir sig svæðið og eyðir þeim gróðri sem fyrir er. Að hún bindi köfnunarefni og auki frjósemi jarðvegsins. Þá hopi íslenskar plöntur sem eru aðlagðar rýrum jarðvegi og í staðinn komi köfnunarefnisfrekar tegundir eins og skógarkerfill, njóli, ætihvönn og graslendi. Þar sem svæðið er að mestu mólendi er líklegt að lúpínan muni færa sig smám saman inn á landið.

5.2 Áhrif á landslag og ásýnd

Uppbygging mun breyta ásýnd svæðis en til að lágmarka það eru skilyrði sett um að þau falli eins vel að landslaginu og kostur er. Efnisval skal taka mið af jarðlitum sem falla vel að landslagi og umhverfi til að draga úr sjónrænum áhrifum í landslaginu. Gert er ráð fyrir lágstemmdri lýsingu á svæðinu til þess að valda ekki óþarfa ljósmengun eða óþægindum fyrir gesti eða eigendur nærliggjandi húsa. Hönnun og staðsetning bygginga er unnin þannig að heildarsvipur verði með byggðinni án þess að hún verði einsleit. Áhersla er lögð á gott útsýni út fjörðinn og að staðsetning bygginga lagi sig að hliðinni. Skógrækt er norðan við skipulagssvæðið og munu trén dempa ásýnd byggðarinnar austan frá. Einnig mun fjallsnef Hnífafjalls að einhverju leiti hindra sýn yfir svæðið þegar horft er úr norðurátt. Mælt verður með notkun runna og lágreists gróðurs svo sem íslenskt birki, fjalla- eða dvergfura og víðir, eða annað sem ekki birgir sýn fyrir útsýni úr húsunum.

5.3 Áhrif á vistgerðir og gróður

Náttúrulegur gróður er á svæðinu og eru helstu vistgerðirnar mólendi og graslendi, eitthvað er af votlendi vestan megin svæðis. Skógrækt er þétt upp við svæðið og teygir sig inn á nyrðri hluta svæðisins, en með núllkosti (ef ekkert verður gert) þá mun skógurinn breiðast út um svæðið með sjálfáningu. Lögð verður áhersla á að sem minnst jarðrask verði við framkvæmdir. Samkvæmt umsögn Náttúrustofu Vestfjarða er útbreiðsla alaskalúpínu í nánast umhverfi og því verður reynt að sporna við því að hún berist í jarðrask til að koma í veg fyrir að hún vaxi yfir núverandi

⁶ <https://agengartegundir.is/alaskalupina/>

gróður. Til að lágmarka rask á jarðvegi skulu hús vera byggð á stólpum og ekki verður heimilt að setja uppfyllingu undir til að lyfta því upp nema þegar þörf krefur. Óheimilt verður að grísa skóglendi á lóðinni umfram það sem nauðsynlegt er vegna eðlilegra nota af lóðinni.

5.4 Áhrif á útivist

Byggðin er þannig staðsett að stutt er í margskonar útivist. Skíðasvæði og golfvöllur Ísafjarðar er í næsta nágrenni. Staðsetning svæðisins ætti því að hafa jákvæð áhrif á heilsuefningu notenda frístundasvæðisins.

5.5 Áhrif á samfélag

Skipulag frístundabyggðarinnar með útleigu og sölu húsa og fólks sem heimsækir bæinn leiðir til styrkingar tekjustofna sveitarfélagsins og þar sem eftirspurn eftir afþreyingu og þjónustu er að aukast þá stuðlar það að styrkingu byggðar. Samfélagsáhrif eru því metin jákvæð.

7. KYNNING OG SAMRÁÐ VIÐ GERÐ DEILISKIPULAGS

7.1 Samráð og samráðsaðilar

Við gerð deiliskipulagsins er eftir föngum leitað eftir sjónarmiðum og tillögum íbúa, umsagnaraðila og annarra þeirra sem hagsmuna eiga að gæta. Það er gert með virkri samvinnu við íbúa og aðra hagsmunaaðila gegnum allt skipulagsferlið. Upplýsingar um skipulagsferlið og gögn sem varða skipulagsgerðina eru aðgengileg á Skipulagsgátt Skipulagsstofnunar www.skipulagsgatt.is undir máli nr. 861/2023 á vinnslutímanum. Allar auglýsingar og öll gögn munu birtast þar.

Kynning skipulagslýsingar var send til Skipulagsstofnunar og annarra umsagnaraðila þann 14. nóvember 2023. Hún var auglýst á BB.is, á facebooksíðu Ísafjarðarbæjar og á heimasíðu Ísafjarðarbæjar, 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 var send á eftirfarandi aðila til umsagnar:

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