



## FRÍSTUNDABYGGÐ Í DAGVERÐARDAL

Breyting á landnotkun í Aðalskipulagi Ísafjarðarbæjar 2008-2020

**Greinargerð**

Maí 2024 (útg. 3 m. breytingum)



M11 ARKITEKTAR



# FRÍSTUNDABYGGÐ Í DAGVERÐARDAL

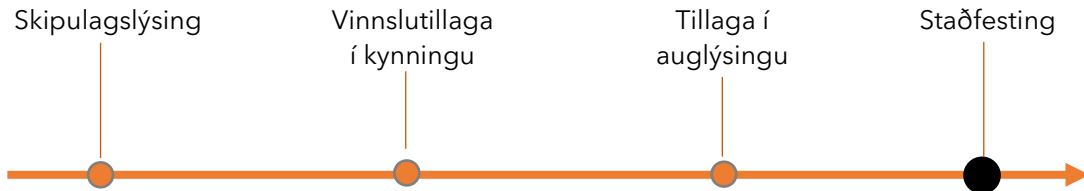
Breyting á landnotkun í Aðalskipulagi Ísafjarðarbæjar 2008-2020

## Greinargerð breytingar

Maí 2024 (útg. 3)

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

## Ferli skipulagstillögu



Með greinargerðinni fylgir uppdráttur í útg. 3, dagsettur 12.05.2024

## Ísafjarðarbær

### Aðalskipulag Ísafjarðarbæjar 2008-2020

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

19/8/2024.

Anna heira Jónsdóttir



Aðalskipulagsbreytingin var staðfest af Skipulagsstofnun þann 24/10/2024.

Guðinn Lára Svendsdóttir



Gildistaka breytingarinnar var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_.

### SKIPULAGSFERLI

Lýsing aðalskipulagsbreytingar var auglýst frá 03.04.2023 með athugasemdarfresti til 24.04.2023 (útg. 1).

Kynning aðalskipulagsbreytingar var frá 04.10.2023 með athugasemdarfresti til 08.12.2023 (útg. 2).

Aðalskipulagsbreytingin var auglýst frá 12/6 '24 með athugasemdarfresti til 30/7'24 (útg. 3).

## EFNISYFIRLIT

|       |  |    |
|-------|--|----|
| 1     | Inngangur.....   | 5  |
| 1.1   | Aðdragandi og markmið .....                                    | 6  |
| 1.1.1 | Aðdragandi.....  | 6  |
| 1.1.2 | Markmið.....   | 6  |
| 2     | Staðhættir oG forsendur.....                                   | 7  |
| 2.1   | Staðhættir .....   | 7  |
| 2.2   | Núverandi nýting .....   | 7  |
| 2.3   | Vegir.....   | 8  |
| 2.4   | Náttúruvá .....  | 8  |
| 2.5   | Fornleifar .....   | 10 |
| 2.6   | Náttúruminjar .....  | 10 |
| 3     | Tengsl skipulags við aðrar áætlanir.....                       | 10 |
| 3.1   | Landsskipulagsstefna 2015-2026 .....                           | 10 |
| 3.2   | Aðalskipulag Ísafjarðarbæjar 2008-2020 .....                   | 10 |
| 3.3   | Deiliskipulag .....  | 11 |
| 3.3.1 | Markmið deiliskipulags .....                                   | 12 |
| 3.3.2 | Áherslur deiliskipulags .....                                  | 12 |
| 4     | Breytingar á aðalskipulagi.....                                | 13 |
| 4.1   | Breyting á uppdrætti .....                                     | 13 |
| 4.2   | Breytingar í greinagerð.....                                   | 13 |
| 4.3   | Rök fyrir staðsetningu nýrrar frístundabyggðar .....           | 15 |
| 4.3.1 | Svæði F14.....   | 15 |
| 4.3.2 | Opið svæði til sérstakra nota .....                            | 16 |
| 4.3.3 | Frístundabyggð í stað íbúðarbyggðar .....                      | 18 |
| 5     | Umhverfismatsskýrsla .....                                     | 19 |
| 5.1   | Umhverfispættir og umhverfisviðmið.....                        | 20 |
| 5.2   | Aðferðir við umhverfismat .....                                | 21 |
| 5.3   | Valkostir .....  | 21 |
| 5.4   | Niðurstöður umhverfismats.....                                 | 22 |
| 6     | málsmeðferð og umsagnaraðilar .....                            | 23 |
| 6.1   | Kynning, auglýsing og staðfesting aðalskipulagsbreytingar..... | 23 |

|       |   |    |
|-------|---|----|
| 6.1.1 | Skipulagslýsing .....   | 23 |
| 6.1.2 | Kynning vinnslutillögu .....  | 23 |
| 6.1.3 | Afgreiðsla í bæjarstjórn.....   | 23 |
| 6.1.4 | Athugun Skipulagsstofnunar.....   | 23 |
| 6.1.5 | Auglýsing aðalskipulagstillögu .....  | 23 |
| 6.1.6 | Afgreiðsla og gildistaka aðalskipulags.....   | 23 |
|       | Sýnishorn af breytingaruppdrættinum .....   | 24 |
|       | Samantekt Ísafjarðarbæjar á innkomnum umsögnum og athugasemdum eftir kynningu<br>tillögunnar..... | 25 |
|       | Samantekt á viðbrögðum og lagfæringum Ísafjarðarbæjar eftir athugun Skipulagsstofnunar<br>.....   | 28 |

## 1 INNGANGUR

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

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

Skipulagsbreyting þessi samanstendur af eftirfarandi gögnum:

- Greinagerð dagsett í maí 2024
- Skipulagsuppdráttur dagsettur í 12.05.2024

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

### Meginmarkmið

- Að breyta íbúðarsvæði í frístundabyggð með þjónustusvæði
- Að koma til móts við eftirspurn ferðamanna á gistinguöguleikum
- Dreifa álagi vegna gistingar yfir stærra svæði innan bæjarmarka



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

## 1.1 Aðdragandi og markmið

### 1.1.1 Aðdragandi

Í lok árs 2021 barst erindi inn á borð Ísafjarðarbæjar frá Fjallabóli ehf. sem er félag í eigu Friðfinns Hjartar Hinrikssonar, þar sem óskað var eftir því að gera samkomulag við Ísafjarðarbæ um afnotarétt á svæði til frístundahúsabyggðar í Skutulsfirði. Hugmyndin var að leigja frístundahús út bæði til ferðamanna og stéttarféлага. Stefnt var að því að húsin yrðu í viku- og helgarleigu allt árið um kring<sup>1</sup>.

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

Varð svo ofan að Ísafjarðarbær og Fjallaból ehf. undirrituðu þann 30.08.2022 samkomulag um lóðaúthlutun í Dagverðardal í Skutulsfirði á reit sem kallast Í9 í Aðalskipulagi Ísafjarðarbæjar og er reitnum úthlutað í einu lagi. Í samkomulaginu er kveðið á um að allt að 45 frístundahús verði byggð á reitnum og eru þau bæði hugsuð til sölu og útleigu til ferðamanna. Verkefnið kallar á talsverða skipulagsvinnu, en breyta þarf aðalskipulagi og vinna deiliskipulag og um þá vinnu sjá M11 arkitektar. Verkinu verður líklegast áfangaskipt og skv. framkvæmdaáætlun verða 15 hús reist í fyrsta áfanga og vonir standa til að framkvæmdir geti hafist á næsta ári. Að sögn Örnú Láru Jónsdóttur<sup>2</sup>, bæjarstjóra, var það mikið gleðiefni fyrir Ísafjarðarbæ að geta fylgt þessu verkefni úr hlaði og sagði hún að mikil vöntun hafi verið á frístundahúsum til útleigu í sveitarfélaginu.

### 1.1.2 Markmið

Á undanförunum árum hefur ferðapjónusta verið vaxandi atvinnugrein á Ísafjarðarsvæðinu. Fjöldi ferðamanna hefur margfaldast. Samkvæmt langtímaspá Ferðamannastofu mun sá vöxtur vera áframhaldandi.<sup>3</sup> Þetta verkefni er liður í því að styrkja innviði fyrir dvöl ferðamanna. Markmið breytingarinnar er að auka framboð á gistimöguleikum á svæðinu. Fyrirhuguð er byggð með allt að 45 heilsárshúsum ásamt þjónustuhúsi með áherslu á heildarsýn svæðisins í samræmi við umhverfi og náttúru.

<sup>1</sup> <https://www.bb.is/2021/10/isafjordur-stefnt-ad-orlofsbyggd-i-dagverdardal/>

<sup>2</sup> <https://www.isafjordur.is/is/moya/news/undirritun-samkomulags-um-lodauthlutun-i-dagverdardal>

<sup>3</sup> [https://www.ferdamalastofa.is/static/files/ferdamalastofa/tolur\\_utgafur/Skyrslur/2022/fyrstu-spar-okt-2022-vef.pdf](https://www.ferdamalastofa.is/static/files/ferdamalastofa/tolur_utgafur/Skyrslur/2022/fyrstu-spar-okt-2022-vef.pdf)

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

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

## 2 STAÐHÆTTIR OG FORSENDUR

### 2.1 Staðhættir

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

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



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

### 2.2 Núverandi nýting

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



## 2.3 Vegir

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

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

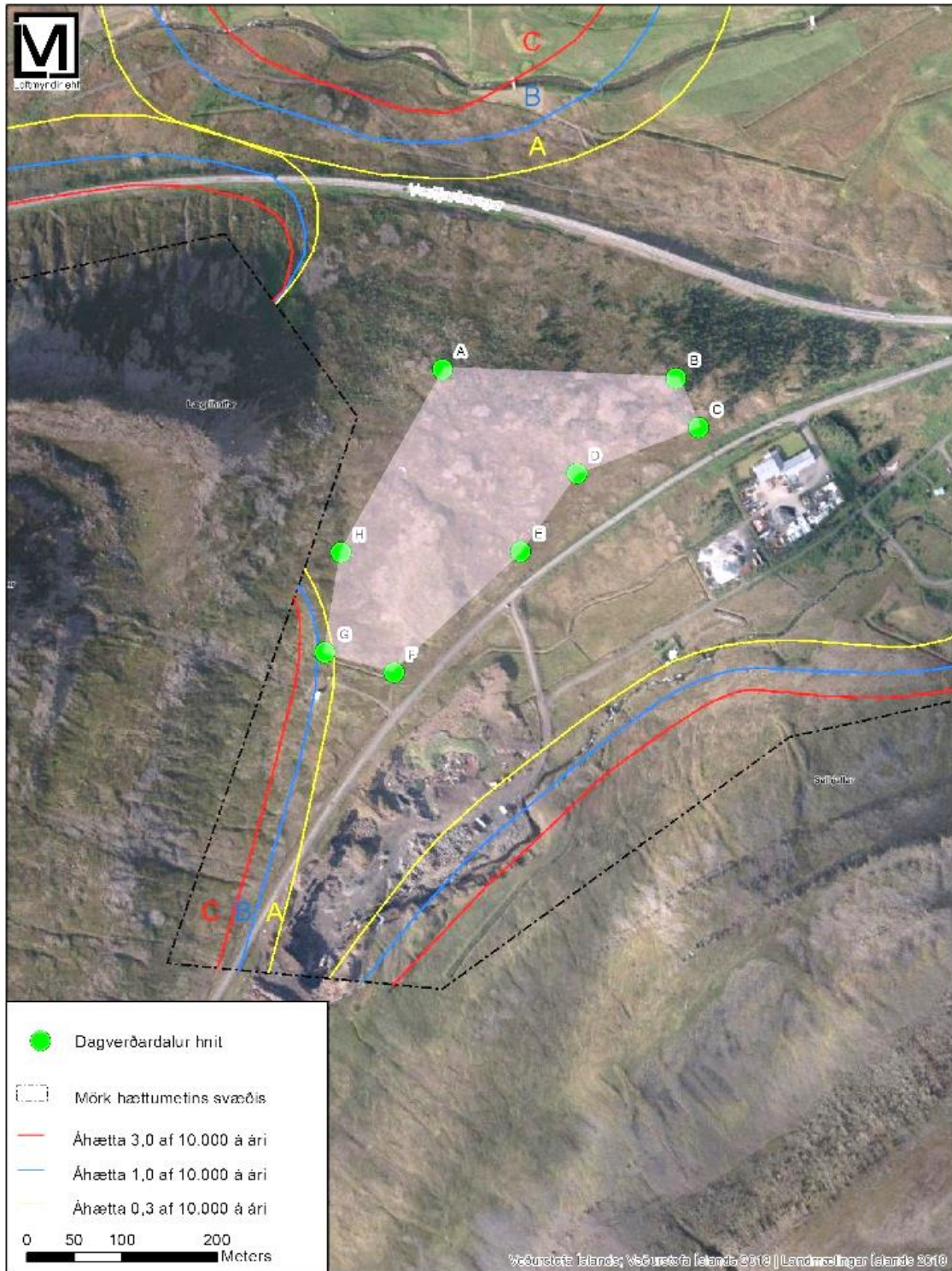
Fjöldi tenginga við þjóðveg verður haldið í lágmarki og útfærsla þeirra vönduð og í samræmi við gildandi veghönnunarreglur og lög. Heimild Vegagerðarinnar verður fengin áður en tengingar verða færðar inn á aðalskipulagstillögu og útfærsla þeirra skal uppfylla kröfur veghönnunarreglna Vegagerðarinnar.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

## 2.4 Náttúruvá

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

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

*(sjá kort á næstu blaðsíðu)*



*Kort frá Veðurstofu Íslands þar sem svæði ofanflóðaáhhættu er skilgreint*

## 2.5 Fornleifar

Greinagerð um fornleifaskráningu vann Ragnar Edvardsson, dagsett 10.01.2023. Þar stendur:<sup>4</sup>

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

## 2.6 Náttúruminjar

Svæðið er ekki á náttúruminjaskrá.

# 3 TENGL SKIPLAGS VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR

## 3.1 Landsskiplagsstefna 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 aðalskiplagsbreytingunni verður til samfelld frístundabyggð í Dagverðardal en í dag eru svæði frístundabyggðar F12, F14, F15, F16, F17 og F18 dreift um dalinn.

2.8.1 Skipulagsgerð sveitarfélaga með tilliti til náttúruvár og loftslagsbreytinga.

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

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

## 3.2 Aðalskiplag Ísafjarðarbæjar 2008-2020

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

---

<sup>4</sup> Sjá fylgiskjal

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

19 & 10 - Dagverðardalur, Ísafirði / 8,5 ha.  
Allt að 70 nýjar íbúðir.  
Tvö íbúðarsvæði í Dagverðardal fyrir innan Holtahverfi.  
Sjá einnig kafla 9.1 um skóla og

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

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

Í kafla 7.5.4. Frístundabyggð stendur:

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

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

Í kafla 7 um byggð eru markmiðin þau að:

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

### 3.3 Deiliskipulag

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

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

### 3.3.1 Markmið deiliskipulags

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

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

### 3.3.2 Áherslur deiliskipulags

Vistvæn byggð

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

Ábyrg framleiðsla

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

Aðgengi

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

## 4 BREYTINGAR Á AÐALSKIPULAGI

### 4.1 Breyting á uppdrætti

Breyting skipulagsins felur í sér að svæði sem skilgreint er í aðalskipulagi með landnotkunina íbúðarbyggð (Í9) verður breytt í frístundabyggð (F) með möguleika á verslun og þjónustu (VP). Svæðið stækkar einnig úr 5,7 ha í 8,2 ha. Sjá breytingu hér að neðan.

#### Hluti gildandi aðalskipulags – skilgreind landnotkun



#### Tillaga að breytingu á landnotkun



### 4.2 Breytingar í greinagerð

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

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

#### Fyrir breytingu

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

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

#### Eftir breytingu

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

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

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

Fyrir breytingu

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

Eftir breytingu

|  |  |
|--|--|
| <p><b>Svæði</b><br/>F12, F15, F16, F17 og F18<br/>- <b>Dagverðardalur, Skutulsfirði</b>, eldri frístundahús.<br/>Aðliggjandi er íbúðarsvæði, opið svæði til sérstakra nota og landbúnaðarsvæði.<br/>Samtals 7 hús í dag.<br/>Eingöngu er svigrúm fyrir 2 ný hús á svæði F16 og 2 ný hús á svæði F17.</p> <p>F14 - <b>Dagverðardalur, Skutulsfirði</b> / 0,9 ha.<br/>Fyrirhuguð frístundabyggð.<br/>Ekkert hús í dag. Allt að 10 ný hús.</p> <p>F21 - <b>Dagverðardalur, Ísafirði</b> / 8,2 ha.<br/>Allt að 45 ný frístundahús og þjónustuhús</p> | <p><b>Ákvæði</b><br/>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 (skal afmarka á deiliskipulagi) hafa bústaði í flokki II: gististaðir án veitinga og í tegund (h). Frístundahús: hús utan þéttbýlis sem er nýtt til tímabundinnar dvalar. Orlofshús félagasamtaka, svo sem stéttarféлага og starfsgreinaféлага, 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 veitingarstarfsemi í flokki c.</p> |
|--|--|

Veitingastofa og greiðasala. Afgangur svæðis skal hafa orlofshús í einkaeigu.

Skilmálar fyrir frístundabyggð skulu settir í deiliskipulag. Þar skal kveðið á um stærð og gerð húsa, fjölda gistirúma í útleiguhúsum, efnisnotkun og útlit húsa, vegakerfi, bílastæði og veitur. Leikvöllur/almenningsrými skal vera á svæðinu. Góðar tengingar skulu vera fyrir gangandi innan svæðis og út í umlykjandi náttúru ásamt greiðum aðgangi til og frá leikvelli og þjónustuhúsi. Skýrt skal vera s.s. með skiltum að gangandi vegfarendur eru í forgangi á svæðinu og börn að leik.

Yfirbragð svæðis skal vera sem náttúrulegast. Hús skulu falla að landslagi og inn í náttúruna eins og kostur er til að draga úr sýnileika. Efnisval skal taka mið af jarðlitum. Eigi skal planta trjám sem munu skerða útsýni frá dvalarrýmum húsanna, einungis er gert ráð fyrir kjarri og runnagróðri. Óheimilt er að grisja skóglendi á lóðum umfram það sem nauðsynlegt er vegna eðlilegra nota af lóðinni. Halda skal raski á náttúru í algjöru lágmarki og leggja til hliðar gróðurþekju og endursetja þegar hægt er. Nota skal lágstemmda lýsingu á svæðinu til að forðast ljósmengun.

### 4.3 Rök fyrir staðsetningu nýrrar frístundabyggðar.

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

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

#### 4.3.1 Svæði F14

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

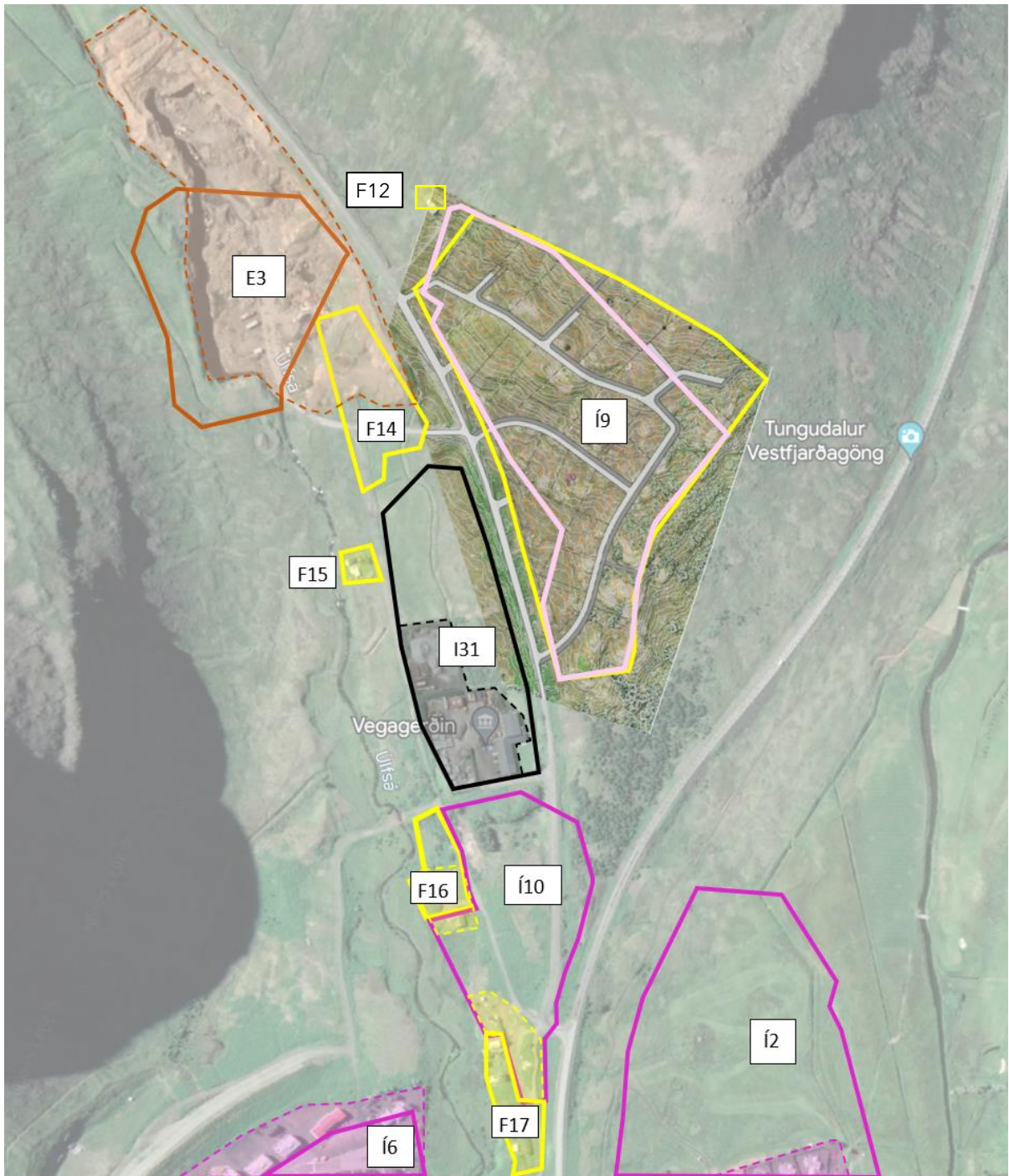










### 4.3.2 Opið svæði til sérstakra nota

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

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

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



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

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

### 4.3.3 Frístundabyggð í stað íbúðarbyggðar

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

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

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

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

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

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

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

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

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

er til frístundavefur<sup>5</sup> sem kortleggur alla frístundamöguleika í Tungudal á Ísafirði og þar í kring. Möguleikarnir eru hlaupa- og gönguleiðir, gönguskiðaleiðir, golf, fjallahjól, dvalarlundur og skíðasvæði. Öll þessi afþreying dregur fólk að svæðinu ef gistingu væri að fá eða útleigu á frístundahúsi.

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

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

## 5 UMHVERFISMATSSKÝRSLA

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

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

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

Umhverfismatið byggir á fyrirliggjandi upplýsingum um grunnástand umhverfis.

---

5

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

## 5.1 Umhverfisþættir og umhverfisviðmið

Við skilgreiningu og val umhverfisþátta var leitast við að þeir tülki umhverfið samkvæmt skilgreiningu í lögum um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Umhverfisþættir voru m.a. valdir út frá þeim áherslum sem sveitarfélagið metur að geti haft umtalsverð umhverfisáhrif í för með sér. Bornir eru saman tveir valkostir.

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

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

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

|                 |   |   |   |
|-----------------|---|---|---|
|                 |   | 25m, stofn- og tengivegir 100m og aðrir vegir 50m.  |   |
| <b>Náttúra</b>  | <i>Gróður</i>                                       | <b>Stefna í aðalskipulagi.</b><br>Sköpuð verði skógarauðlind til útivistar og til atvinnusköpunar<br><br>Ágengar tegundir, eins skógarkerfill og lúpína, verði ekki nýttar utan skrúðgarða og útbreiðsla þeirra verði heft      | Hefur stefnan áhrif á gróður og vistkerfi?  |
| <b>Samfélag</b> | <i>Samfélag þjónusta við ferðamenn. Atvinnulíf.</i> | <b>Stefna í aðalskipulagi.</b><br>Í Ísafjarðarbæ þróist sjálfbær ferðaþjónusta, þ.e. ferðaþjónusta sem hámarkar ávinning íbúa svæðisins og upplifun ferðamanna, en gengur ekki á náttúruleg eða menningarsöguleg gæði svæðisins | Stuðlar stefnan að betri aðstöðu og þjónustu fyrir ferðamenn?<br><br>Hefur stefnan áhrif á atvinnutækifæri? |

## 5.2 Aðferðir við umhverfismat

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

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

## 5.3 Valkostir

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

## 5.4 Niðurstöður umhverfismats

| Umhverfisþáttur               | Valkostir   |   |
|-------------------------------|---|---|
| Náttúruvá                     | Landnotkunarbreyting úr íbúðarbyggð í frístundabyggð  | Óbreytt aðalskipulag  |
|                               | Engin/óveruleg (0)  | Engin/óveruleg (0)  |
|                               | Stefnan hefur ekki áhrif á öryggi íbúa og uppbygging er á hættulausu eða hættulitlu svæði skv. ofanflóðahættu-mati  | Engin áhrif á umhverfisþátt.  |
| Landslag og menningarlandslag | Veruleg jákvæð áhrif (++)   | Engin/óveruleg (0)  |
|                               | Uppbygging mun breyta ásýnd svæðis eins og búist er við ef svæðið verður íbúðarbyggð. Þó mun byggðin falla betur inn í umhverfið en ef um íbúðarbyggð væri að ræða, sökum þess að oft kemur mikill gróður með orlofshúsum sem hefur góð áhrif á nærumhverfið bæði með skjóli, hlýju og jákvæðu áreiti á alla skynjun. Húsin verða hönnuð til að endast vel og falla inn í umhverfið með metnaðarfullri hönnun og heildarásýnd, en þó með fjölbreytni í byggingarstíl. | Svæðið verður óbreytt. Ólíklegt er að til komi að reisa íbúðarbyggð á svæðinu.<br><br>Námusvæðið heldur áfram að teygja sig lengra til suðurs.<br><br>Staðsetning íbúðasvæðis er ekki vænleg þar sem hún er ekki nálægt verslun og þjónustu.  |
| Náttúra                       | Óvissa um áhrif (?)   | Óvissa um áhrif (?)   |
|                               | Ætla má með uppbyggingu frístundabyggðar að lóðareigendur muni rækta upp landið og planta gróðri. Í skilmála deiliskipulags er þó hægt að setja skilyrði að einungis verði heimilt að planta plöntutegundum sem eru fyrir á svæðinu.  | Umhverfið heldur áfram að vera að mestu leiti melar og holt. <sup>6</sup> Alaskalúpína er í nánasta umhverfi svæðisins og ef hún nær sér á skrið á svæðinu getur það orðið til þess að fjölbreytileiki gróðurs og vistgerða minnki á svæðinu. Það er líklegt að lúpínan fari út um allt svæði því hún þrífst í ófrjórru jörð þar sem aðrar plöntur eiga erfitt uppdráttar eins og í melum og holtum. <sup>7</sup> |
| Samfélag                      | Jákvæð áhrif (+)  | Engin/óveruleg (0)  |
|                               | Útleiga á frístundahúsum stuðlar að betri aðstöðu og þjónustu fyrir ferðamenn og gesti sem vilja verja tíma sínum á Ísafirði og nágrenni.<br><br>Atvinnutækifæri verða til við byggingu byggðarinnar og við þjónustustarfsemi sem tengist henni. Byggðin hefur góð áhrif á verslun og þjónustu á svæðinu ásamt sölu á þeim frístundatækifærum sem bjóðast allt um kring. Með aukinni komu gesta og ferðamanna eykst líf í bænum.                                      | Engin áhrif á umhverfisþátt.  |

<sup>6</sup> Greinagerð um fornleifaskráningu vann Ragnar Edvardsson, dagsett 10.01.2023.

<sup>7</sup> <https://ferlir.is/lupinan-fra-alaska-hakon-bjarnason/>

## 6 MÁLSMEÐFERÐ OG UMSAGNARAÐILAR

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

### 6.1 Kynning, auglýsing og staðfesting aðalskipulagsbreytingar

#### 6.1.1 Skipulagslýsing

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

#### 6.1.2 Kynning vinnslutillögu

Tillagan var kynnt frá 4.10.2023 til og með 8.12.2023. Umsagnir sem bárust voru frá Náttúrustofu Vestfjarða dags.13. nóvember 2023, Landsneti dags. 14. nóvember 2023, Umhverfisstofnun dags. 17. nóvember 2023, Súðavíkurbreppi dags. 20. nóvember 2023, Vegagerðinni vestursvæði dags. 20.nóvember 2023, Skipulagsstofnun dags. 8. desember og Heilbrigðiseftirliti Vestfjarða dags. 08. desember 2023 . Ein athugasemd barst dags. 20. nóvember 2023. Hefur greinagerð og upprætti verið breytt lítillga eftir kynninguna með tilliti til þeirra umsagna sem bárust.

#### 6.1.3 Afgreiðsla í bæjarstjórn

Auglýsing skipulagsbreytingarinnar var samþykkt á 529. fundi bæjarstjórnar þann 7.mars 2024 með 9-0 samþykktu atkvæða.

#### 6.1.4 Athugun Skipulagsstofnunar

Skipulagsstofnun tók tillöguna til athugunar skv. 3. mgr. 30. gr. skipulagslaga. Hún gerði ekki athugasemdir við að tillagan yrði auglýst skv. 31. gr. skipulagslaga eftir að brugðist yrði við nokkrum atriðum. Brugðist var við þeim atriðum og þau löguð þar sem við átti.

#### 6.1.5 Auglýsing aðalskipulagstillögu

Bæjarstjórn auglýsti tillöguna á vef Ísafjarðarbæjar frá 12. júní til 30. júlí 2024, í morgunblaðinu 22. júní 2024 og í Lögbirtingablaðinu þann 20. júní 2024. Tillagan var sýnileg í skipulagsgáttinni undir máli 631/2023 á auglýsingartíma. Aðalskipulagstillagan var auglýst samhliða nýrri deiliskipulagstillögu.

#### 6.1.6 Afgreiðsla og gildistaka aðalskipulags

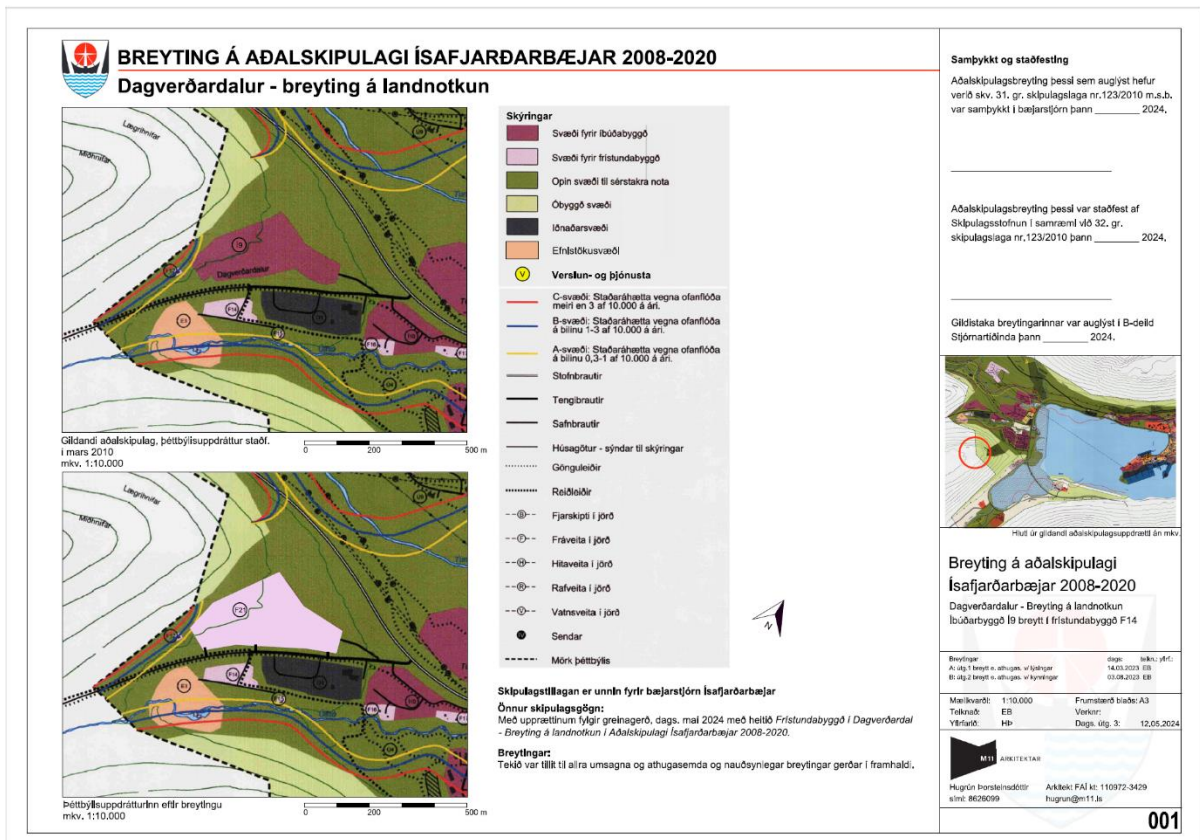
Bæjarráð samþykkti breytinguna á Aðalskipulagi Ísafjarðarbæjar 2008-2020 þann 19. ágúst 2024, í óbreyttri mynd sbr. 1. mgr. 32. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Nefndin taldi að ábendingar og athugasemdir væru ekki þess eðlis að gera þurfi breytingar á þeim gögnum er framlögð voru.



Meðan á sumarleyfi bæjarstjórnar stóð fór bæjarráð með fullnaðarákvörðun mála, samkvæmt 8. gr. samþykktar um stjórn Ísafjarðarbæjar og fundarsköp bæjarstjórnar.

Skipulagsstofnun staðfesti breytingu á aðalskipulagi Ísafjarðarbæjar 2008-2020 þann 24. október 2024 og sendi bæjarstjórn undirrituð skipulagsgögn ásamt afriti af auglýsingu um staðfestingu sem áætlað er að birtist í B-deild Stjórnartíðinda þann 08. nóvember 2024.

## Sýnishorn af breytingaruppdrættinum



# Samantekt Ísafjarðarbæjar á innkomnum umsögnum og athugasemdum eftir kynningu tillögunnar



ÍSAFJARÐARBÆR

Ísafjarðarbær mál nr. 2021060044- Skipulagsgátt mál. nr. 631/2023

Stig málsmeðferðar: Kynning vinnslutillögu (kynningartími 4.10.2023-8.12.2023)

Mál: óskað var umsagnar um vinnslutillögu á aðalskipulagsbreytingu vegna fristundabygðar í Dagverðardal í Skutulsfirði.

Innsendar umsagnir

| Dags.      | Aðili  | Umsögn   | Viðbrögð   |
|------------|--|--|--|
| 13.11.2023 | Náttúrustofa Vestfjarða<br><br>Hulda Birna Albertsdóttir | Náttúrustofa Vestfjarða gerir ekki athugasemdir við breytingarnar á Aðalskipulaginu á svæði 19 í Dagverðardal. Hins vegar viljum við benda á að á deiliskipulagssvæðinu er óraskað land sem hefur mikið gildi fyrir sumarhúsabygð. Leggja ætti mikla áherslu á að halda jarðraski í lágmarki við framkvæmdir. Á svæðinu eru mólendi og graslendi sem vert er að halda í sem nánasta umhverfi sumarhúsa. Við bendum einnig á að við teljum mikilvægt er að reyna sporna við því að alaskalúpina berist í jarðrask til að komast hjá því að hún vaxi yfir núverandi gróður. Alaskalúpina er í nánasta umhverfi svæðisins og ef hún nær sér á skrið á svæðinu getur það orðið til þess að fjölbreytileiki gróðurs og vistgerða minnki á svæðinu.  | Reynt verður eftir kostum að sporna við því að alaskalúpina berist í jarðrask til að komast hjá því að hún vaxi yfir núverandi gróður.   |
| 14.11.2023 | Landsnet<br><br>Rut Kristinsdóttir                       | Hlutverk Landsnets er með lögum nr. 65/2003 að annast flutning raforku og kerfisstjórnun. Í umsögn Landsnets er fyrst og fremst tekin afstaða til málefna sem snúa að því.<br><br>Ísafjarðarlína 1, 66 kV loftlína Landsnets og helgunarsvæði hennar liggur töluvert fjarri fyrirhugaðri fristundabygð.<br><br>Landsnet veur hins vegar athygli á að í kafla 4.5.2 í Kerfisáætlun Landsnets 2023-2032 (langtímaáætlun) sem nú er til afgreiðslu Orkustofnunar, er fjallað um áætlaða endurnýjun á Ísafjarðalínu 1 ásamt hlutaendurnýjun á Bolungarvíkurlínu 1.1 Þar kemur m.a. fram að þessi tvö verk þurfi að vinna saman til þess að ná fram bestu lausninni í strenglengdum og staðsetningum jarðstrengja. Áætlaður framkvæmdatími er áætlaður á árabílinu 2026-2028. Ekki liggur fyrir útfærsla þessara framkvæmda, en að svo stöddu er ekki fyrir séð annað en að þær framkvæmdir og fyrirhuguð fristundabygð geti farið saman. | Engin.   |
| 17.11.2023 | Umhverfisstofnun<br><br>Axel Benediktsson                | Efnistökusvæði (E3) liggur nærri fyrirhugaðri fristundabygð og virðist efnistökusvæðið farið að teygja sig yfir fristundasvæði F14, samkvæmt loftmyndum. Umhverfisstofnun telur að efnistaka með tilheyrandi umferð, hávaða og annarrar mengunar geti haft áhrif á gesti fristundsvæðisins og því mikilvægt að skoða þessa þætti nánar.  | Í gildandi aðalskipulagi 2008-2020 hefur E3 náman næst í Dagverðardal á vegum Ísafjarðarbæjar það ákvæði að vera lokað á fyrri hluta skipulagstímabils og ekki nýtt eftir það. |
| 20.11.2023 | Súðavíkurhreppur<br><br>Bragi Þór Thoroddsen             | Súðavíkurhreppur gerir ekki athugasemdir við breytingarnar á Aðalskipulaginu á svæði 19 í Dagverðardal og veitir jákvæða umsögn.   | Engar athugasemdir.  |



## ÍSAFJARÐARBÆR

|            |   |   |   |
|------------|---|---|---|
| 20.11.2023 | Vegagerðin<br>Vestursvæði<br><br>Sigurður Friðgeir<br>Friðriksson | Vegagerðin hefur yfirfarið vinnslutillögu, skv. 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 í samræmi við hlutverk stofnunarinnar og gerir ekki athugasemd.  | Engar athugasemdir.   |
| 20.11.2023 | Brynja Huld<br>Óskarsdóttir                                       | <p>Nú stendur yfir vinna við gerð nýs aðalskipulags fyrir Ísafjarðarbæ en núv skipulag var í gildi til ársins 2020. Réttast væri að biða með meiriháttar breytingar á ask þar til vinnu við nýtt skipulag er lokið. Það er óskandi að birtist þá heildstæð sýn til framtíðar fyrir sveitarfélagið.</p> <p>Með umræddri breytingu á aðalskipulagi, úr íbúabyggð í frístundabyggð, aukast líkur á nýtingu svæðisins hratt. Að byggja upp frístundabyggð á þessu svæði raskar stóru ósnortnu landi, mun stærra en skipulagsreitirinn sjálfur er.</p> <p>Nærtækara væri að skoða aðra sambærilega reiti nær annarri byggð. Þannig nýtast innviðir betur, gestir frístundabyggðar þurfa ekki að notast við bíla til flestra ferða sinna og byggðin í Skutulsfirði helst þéttari. Hér er t.a.m. átt við óbyggða hluta Í2 og Í8 í aðalskipulagi frá 2008. Frístundabyggð myndi sóma sér vel á báðum þeim reitum. Með því er líka hægt að takmarka aukningu snjómoksturs, veituvinnvaða og fleira.</p> <p>Fjallið Hnifur er kannski ekki mjög reisulegt eða svipagurt fjall en það setur töluverðan svip á Skutulsfjörð. Það er óþarfi að raska náttúru þess og ásjúnd þegar annað land til uppbyggingar stendur til boða.</p> <p>Það er hluti sérstöðu byggðar í Skutulsfirði að gestir blandast íbúum. Að byggja nýlega sérstaka frístundabyggð dregur úr þessari sérstöðu. Vegna ofanflóðahættu er ekki hægt að þetta frístundabyggð í Tunguskógi en með að nýta stóran hluta áður nefndra svæða, Í2 og Í8 styður byggðin við aðra byggð, við uppbyggingu og nýtingu útivistarsvæðisins í Tungudal og fleira. Frístundabyggð á á núverandi Í9 tengist ekki golfsvæði, ekki skíðasvæði eða gönguskiðabrautum beint ólíkt þeim reitum sem hér hafa verið nefndir. Telja verður ólíklegt að keppst verði um íbúðarlóðir í Seljalandshverfi og svæðið því rakið fyrir frístundabyggð en fyrir er 100 ára gömul hefð frístundahúsa í Tungudal.</p> <p>Við undirrituð hvetjum bæjaryfirvöld í Ísafjarðarbæ til að falla frá þessari breytingu og þannig fresta óþarfa röskun lands í hliðum Hnifa og stórtækri breytingu á ásjúnd Skutulsfjarðar.</p> <p>Brynja Huld Óskarsdóttir 2110874049<br/>Greipur Gíslason 1207825179</p> | <p>Bæjarstjórn Ísafjarðarbæjar hefur ákveðið að breyta landnotkun á þessu svæði úr íbúðabyggð í frístundabyggð.</p> <p>Talsverð eftirspurn virðist vera eftir lóðum fyrir frístundahús, utan snjóflóðahættusvæða, í Skutulsfirði og mun þetta svæði hjálpa til við að uppfylla þá eftirspurn.</p> <p>Gert er ráð fyrir íbúðabyggð á svæðum Í2 og Í8, ekki eru áform um að breyta því.</p> <p>Framkvæmdaraðili mun sjá um allar veituframkvæmdir og ekki er áformaður snjómokstur á vegum Ísafjarðarbæjar á skipulagssvæðinu.</p> <p>Í gildandi aðalskipulagi er gert ráð fyrir íbúðabyggð á þessu svæði undir Hnifafjalli. Það að breyta landnotkun svæðisins í frístundabyggð raskar ekki náttúruni meira en ætlað var. Ekki liggur fyrir annað svæði til uppbyggingar á frístundabyggð.</p> |



## ÍSAFJARÐARBÆR

|           |  |  |  |
|-----------|--|--|--|
| 8.12.2023 | Skipulagsstofnun<br><br>Guðrún Lára Sveinsdóttir       | <p>Af tillögnum má ráða að talsverður hluti frístundahúsanna verði ætlaður til útleigu. Skipulagsstofnun bendir á að meta þarf hvort tilefni sé til að afmarka þann hluta svæðisins sem ætlaður er fyrir útleiguhús og veitingarrektur, sem verslunar- og þjónustusvæði. Að öðrum kosti þarf umfang verslunar- og þjónustustarfsemi að koma fram með skýrum hætti í skipulagsákvæðum fyrir frístundabyggðina og m.a. gera grein fyrir tegund gististarfsemi sbr. 4. gr. framangreindrar reglugerðar.</p> <p>- Setja þarf skipulagsákvæði varðandi fjölda gistirúma í frístundahúsum ætluðum til útleigu.</p> | <p>Meta þarf hvort tilefni sé til að afmarka þann hluta svæðisins sem ætlaður er fyrir útleiguhús og veitingarrektur, sem verslunar- og þjónustusvæði. Að öðrum kosti þarf umfang verslunar- og þjónustustarfsemi að koma fram með skýrum hætti í skipulagsákvæðum fyrir frístundabyggðina og m.a. gera grein fyrir tegund gististarfsemi sbr. 4. gr. framangreindrar reglugerðar.</p> <p>- Sett verða skipulagsákvæði varðandi fjölda gistirúma í frístundahúsum ætluðum til útleigu.</p> |
| 8.12.2023 | Heilbrigðiseftirlit Vestfjarða<br><br>Hlynur Reynisson | <p>Ekki eru gerðar athugasemdir við ofangreinda breytingu á aðalskipulagi en bendir á að efnistöknáma E3 er komin töluvert útfyrir það svæði sem gildandi aðalskipulag gerir ráð fyrir. Töluverð umferð, hávaði og rask fylgir þeirri námu og því mikilvægt að tekið sé tillit til þeirra þátta.</p>   | <p>Engar athugasemdir.</p> <p>Minna á að töluverð umferð, hávaði og rask fylgir námumunni og því mikilvægt að tekið sé tillit til þeirra þátta.</p>  |

## Samantekt á viðbrögðum og lagfæringum Ísafjarðarbæjar eftir athugun Skipulagsstofnunar



ÍSAFJARÐARBÆR

Ísafjarðarbær mál nr. 2021060044- Skipulagsgátt mál. nr. 631/2023

Stig málsmeðferðar: Athugun Skipulagsstofnunar

Mál: Tillagan send Skipulagsstofnun til athugunar fyrir auglýsingu

Athugasemdir

| Dags.    | Atriði  | Viðbrögð skipulagsnefndar/lagfæringar   |
|----------|---|---|
| 2.5.2024 | Þar sem um talsverðan fjölda nýrra frístundahúsa er að ræða með möguleika á útleigu væri æskilegt að nánar yrði tilgreint í skipulagsákvæðum aðalskipulags hvernig fyrirkomulag frístundabyggðar er hugsað og yfirbragð svæðis kemur til með að verða útfært. | <p>Á F21 má 60% svæðis (skal afmarka á deiliskipulagi) hafa bústaði í flokki II: gististaðir án veitinga og í tegund (h). Frístundahús: hús utan þéttbýlis sem er nýtt til tímabundinnar dvalar. Orlofshús félagasamtaka, svo sem stéttarfélag og starfsgreinafélag, 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 veitingarstarfsemi í flokki c. Veitingastofa og greiðasala. Afgangur svæðis skal hafa orlofshús í einkaeigu.</p> <p>Skilmálar fyrir frístundabyggð skulu settir í deiliskipulag. Þar skal kveðið á um stærð og gerð húsa, fjölda gistirúma í útleiguhúsum, efnisnotkun og útlit húsa, vegakerfi, bílastæði og veitur. Leikvöllur/almenningsrými skal vera á svæðinu. Góðar tengingar skulu vera fyrir gangandi innan svæðis og út í umlykjandi náttúru ásamt greiðum aðgangi til og frá leikvelli og þjónustuhúsi. Skýrt skal vera s.s. með skiltum að gangandi vegfarendur eru í forgangi á svæðinu og börn að leik.</p> <p>Yfirbragð svæðis skal vera sem náttúrulegast. Hús skulu falla að landslagi og inn í náttúruna eins og kostur er til að draga úr sýnileika. Efnisval skal taka mið af jarðlitum. Eigi skal planta trjám sem munu skerða útsýni frá dvalarrýmum húsanna, einungis er gert ráð fyrir kjarri og runnagróðri. Óheimilt er að grísa skóglendi á lóðum umfram það sem nauðsynlegt er vegna eðlilegra nota af lóðinni. Halda skal raski á náttúru í algjöru lágmarki og leggja til hliðar gróðurþekju og endursetja þegar hægt er. Nota skal lágstemmda lýsingu á svæðinu til að forðast ljósmengun.</p> |
|          | Punktur fyrir V1 er merktur inn á skýringarmynd eftir breytingu í greinargerð en ekki á skipulagsupprætti, samræmi þarf að vera þarna á milli.  | Punktur V1 átti ekki að vera inni á skýringarmynd í greinargerð. Þetta hefur verið lagað.   |
|          | Frístundabyggð F21 sem breytingin varðar er merkt sem F14 á skipulagsupprætti, þetta þarf að lagfæra.   | Þetta hefur verið lagað.  |
|          | Skipulagsstofnun bendir á að með tilkomu Skipulagsgáttar er það liðin tíð að skipulagstillögur liggi frammi í afgreiðslu hjá stofnuninni.   | Ok.   |