



ÍSAFJARÐARBÆR

Sæborg í Aðalvík
Deiliskipulag frístundabyggðar

Apríl 2018

Deiliskipulag þetta hefur fengið meðferð skv. 1. mgr skipulagslaga nr. 123/2010 og var samþykkt í bæjarstjórn þann _____ 2018.

Deiliskipulagið var auglýst frá _____ til _____ 2018.

Auglýsing um samþykki deiliskipulagsins birtist í B-deild stjórnartíðinda þann _____ 2018.

Inngangur

Jörðin er í Aðalvík og tilheyrir svæði F41 í aðalskipulagi Ísafjarðarbæjar 2008-2020. Svæðið er innan Hornstrandafriðlands. Aðalskipulagið gerir ráð fyrir allt að þremur nýjum frístundahúsum á svæði F41 til viðbótar við þau sem þegar standa.

Jörðin tilheyrir þéttbýlinu eða vísi að þéttbýli á Sæbóli og Görðum en hún var stofnuð út úr jörð Garða 1936. Í vestur Aðalvík standa einnig hús í landi Þverdals og á kirkjustaðnum Stað.

Deiliskipulag þetta gerir ráð fyrir einu nýju frístundahúsi til viðbótar við þau sem þegar standa.

Önnur skipulagsgögn

Sæborg í Aðalvík, deiliskipulag frístundabyggðar. Uppdráttur, dags. Apríl 2018. Mkv. 1:2000 á A1.

Samræmi við aðalskipulag

Samkvæmt aðalskipulagi Ísafjarðarbæjar 2008-2020 er sett fram sú stefna að við gerð deiliskipulags á hverfisvernduðum og friðlýstum svæðum í dreifbýli skuli gerð greining á áhrifum vegna deiliskipulags. Þetta er gert í samræmi við staðlaða matstöflu í viðauka þessarar greinargerðar. Niðurstaða matsins er að áhrif nýs frístundahúss á umhverfið eru talin verða lítil umfram þau sem þegar eru orðin.

Í aðalskipulaginu er lögð megináhersla á að viðhalda ásýnd svæðisins norðan Djúps eins og það var þegar það var í byggð. Þar segir: „Útlit nýrra húsa og breytingar á eldri húsum skal taka mið af þeim byggingarstíl sem tíðkaðist á meðan byggð hélst á svæðinu. Einkum er átt við stærð, efnisval, lit, hlutföll, glugga og þakgerð.“ Um svæði F41 segir einnig:

- Endurbyggja má öll íbúðarhús og þjónustuhús sem búið var í eftir 1908. Hús byggð eftir 1965 teljast nýbyggingar.
- Ekkert verður byggt á jörðum sem eru í eigu ríkisins og/eða Ísafjarðarbæjar, sbr. töflu 7.12.
- Viðhalda skal ásýnd svæðisins eins og það var þegar það var í byggð. Útlit húsa skal taka mið af þeim byggingarstíl sem tíðkaðist á meðan byggð hélst á svæðinu.
- Frístundahús skulu staðsett í nágrenni við gömlu húsinn.
- Minjar frá því fyrir 1950 eru verndaðar sérstaklega. Ekki skal spilla náttúruminum með byggingum og viðhalda skal landslagsheildum og líffræðilegum fjölbreytileika.
- Framkvæmdir skulu nánar útfærðar í deiliskipulagi og greiningu á áhrifum, í samræmi við staðlaða matstöflu í viðauka aðalskipulagsins.

Húsin sem stóðu á meðan svæðið var í byggð voru með ýmsu lagi. Algengust voru einföld timburhús á einni hæð eða á einni hæð og með risi. Með bárujárnsklæddu mænispaki og timbur- eða bárujárnsklæddum veggjum. Algengt var að byggt væri við húsinn eftir efni og aðstæðum. Tekið er mið af þessu í byggingaskilmálum sem eru neðar í þessari greinargerð. Núverandi frístundahús standa annarsvegar á grunni gamla íbúðarhússins og hinsvegar vestan við tóftir útihúsanna. Gert er ráð fyrir nýrri lóð austan útihúsanna á túni jarðarinnar.

Þar sem allar meginforsendur deiliskipulagsins liggja fyrir í aðalskipulaginu er ekki talin þörf á að gera deiliskipulagslýsingu í samræmi við 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.



Sæborg í Aðalvík á 5. áratug síðustu aldar. Mynd Baldur Jónsson.



Pverdalur í Aðalvík á 5. áratug síðustu aldar. Mynd Baldur Jónsson.

Byggingar

Á jörðinni standa tvö frístundahús, Borg og Sæborg. Borg var reist árið 1980 og Sæborg árið 1982 á grunni gamla bæjarhússins, sem var reist árið 1936. Útihús stóðu áður á jörðinni, en þau er fallin, tóftir þeirra sjást þó greinilega. Geymsluskúr stendur við tóftina.

Minjar

Fjós- og hlöðutóft ásamt votheystóft austan við hana. Neðst í landinu er grunnur af beiningaskúr og steinhlað undan fiskhjalli.

Fjöldi lóða og stærð

Deiliskipulagið gerir ráð fyrir þremur frístundalóðum alls, 400 m² hver. Þær eru sýndar á uppdrætti.

Vatn

Gert er ráð fyrir að tengja nýtt hús við vatnsveitu sem þegar er til staðar fyrir núverandi hús.

Rafmagn

Ekki er gert ráð fyrir raflögnum.

Sorp

Allt sorp skal flutt af svæðinu. Losun þess verður í samræmi við samþykktir Ísafjarðarbæjar hverju sinni.

Frárennsli

Frárennsli er með rotþró og siturlögn. Gert er ráð fyrir að nýta rotþró sem er þegar til staðar fyrir hin tvö frístundahúsin.

Girðingar

Óheimilt er að girða af lóðir.

Samgöngur og aðkoma

Flestir fara til Hornstranda með bát frá Ísafirði. Farþegar eru fluttir í land með gúmmíbátum og lent í fjörunni. Vegslóðar liggja að Borg og Sæborg. Gert er ráð fyrir að vegslóði framlengist frá Borg að lóð nr. 3 þar sem í dag er troðinn stígur. Vegslóðar eru nýttir fyrir þau ökutæki sem eru á staðnum (fjór hjól og sex hjól) til flutnings á byggingarefnum og vistum.

Byggingaskilmálar

Vísað til ákvæða byggingarreglugerðar um frístundahús, en auk þeirra gilda eftirfarandi:

Frístundahús má vera með allt að 80 m² grunnfleti, auk anddyris/bíslags með allt að 16 m² grunnfleti og nýtanlegt ris. Heildar grunnflötur má því vera allt að 96 m² og heildarstærð 135 m².

Mesta mænishæð frá gólfplötu er 5,7 metrar og mesta mænishæð frá jörðu má vera 6 metrar.

Þakform hvers húss skal vera mænisþak með 10-45° þakhalla en á anddyri/bíslagi skal þakhalli vera 10-25°. Stefna er frjáls.

Gluggar skulu almennt vera með láréttum og lóðréttum póstum, fjórar til sex rúður. Minni gluggar mega þó vera tvær rúður. Þakgluggar mega vera með eina rúðu.

Byggt skal úr timbri. Þak skal vera bárujárnsklætt og veggir með timbur- eða bárujárnsklæðningu.

Viðauki – greining á áhrifum skipulags

Í aðalskipulaginu er sett fram sú stefna að við gerð deiliskipulags, á hverfisvernduðum eða friðlýstum svæðum í dreifbýli, skuli gerð greining á áhrifum þess, í samræmi við staðlaða matstöflu sem birtist í viðauka þess. Matið fylgir í töflunni hér á eftir.

Matstafla vegna greiningar á áhrifum deiliskipulags frístundabyggðar á Sæborg, Aðalvík.

Heiti deiliskipulags	Sæborg í Aðalvík – deiliskipulag frístundabyggðar			
Meginmarkmið deiliskipulagsins	Að afmarka þrjár frístundalóðir, þar af tvær sem þegar eru byggðar.			
Umfang	Stærð svæðis	Áætlað hlutfall af heildarstærð landareignar (%)		
	8,7 ha	100		
Svæði	Deiliskipulagið nær yfir alla jörðina			
	Landnotkun	Hverfisverndarsvæði	Svæði á Náttúruminjaskrá	Vatnsverndarsvæði
			Hornstrandafríðland	Nei
Skilgreining í gildandi aðalskipulagi	Svæði fyrir frístundabyggð	Nei		Nei
Stutt lýsing á staðhættum	Jörðin er í Aðalvík og tilheyrir svæði F41 í aðalskipulagi Ísafjarðarbæjar 2008-2020. Svæðið er innan Hornstrandafríðlands. Jörðin tilheyrir þéttbýlinu eða vísi að þéttbýli á Sæbóli og Görðum en hún var stofnuð út úr jörð Garða 1936. Í vestur Aðalvík standa einnig hús í landi Þverdals og á kirkjustaðnum Stað.			

Umhverfispáttur	Núverandi ástand fyrir deiliskipulag					Framkvæmd skv. fyrirhuguðu deiliskipulagi					Þættir til athugunar		
	--	-	0	+	++	?	--	-	0	+		++	?
Byggð			x	x					x	x			-Samsvörun við landslag og núverandi byggð -Byggðamynstur -Sérstaða -Ásýnd svæðisins miðað við fyrri búsetu (á ekki við hverfis- vernduð svæði H5-H7)
	Núverandi hús eru byggð á og við bæjarstæði Sæborgar. Húsin eru hluti af byggðinni sem er á Sæbóli og í Gördum ásamt skólanum, sem er í landi Sæbóls. Þannig er ásýnd svæðisins miðað við fyrri búsetu viðhaldið.						Nýtt frístundahús verður partur af byggðinni sem fyrir er og viðheldur þannig ásýnd svæðisins miðað við fyrri búsetu.						
Byggingar og önnur mannvirki	--	-	0	+	++	?	--	-	0	+	++	?	-Samsvörun húsa-gerðar, stærðarhlutfalla og efnisnotkunar við þann byggingarstíl sem tíðkaðist á meðan byggð hélt á svæðinu (á ekki við hverfisvernduð svæði H5-H7)
			x						x	x			-Lóðastærðir miðað við umhverfi -Heildarstærð framkvæmdasvæðis miðað við umhverfi
	Húsin sem stóðu á meðan svæðið var í byggð voru með ýmsu lagi. Algengust voru einföld timburhús á einni hæð eða á einni hæð og með risi, með bárujárnsklæddu mænispaki og timbur- eða bárujárnsklæddum veggjum. Algengt var að byggt væri við húsin eftir efni og aðstæðum. Núverandi hús eru timburklædd með mænispaki.						Deiliskipulagið gerir ráð fyrir að nýbyggingin sé bárujárnsklætt timburhús með risi og bislagi. Þannig samræmist það ágætlega þeim húsum sem stóðu áður á svæðinu.						
	Lóðamörk eru ekki afmörkuð nema með því að lóðirnar eru slegnar. Það fer ágætlega á því að slegið sé í kringum húsin þar sem áður var tún.						Lóðin í kringum nýbygginguna verður jafnstór og lóðirnar í kringum núverandi hús.						
							Framkvæmdasvæðið verður lítið stærra en húsið.						

Umhverfisbáttur	Núverandi ástand fyrir deiliskipulag						Framkvæmd skv. fyrirhuguðu deiliskipulagi						Þættir til athugunar
	--	-	0	+	++	?	--	-	0	+	++	?	
Eignir og efnisleg verðmæti			x					x					-Efnisleg verðmæti lands, húsa eða annarra mannvirkja
	Óveruleg miðað við núverandi ástand						Aðalskipulagið gerir ráð fyrir takmörkuðum fjölda nýrra frístundahúsa á svæðinu. Bygging frístundahúsa fækkar því hugsanlegum nýbyggingum á öðrum jörðum á svæðinu. Það að uppbygging sé þó heimiluð innan þeirra marka sem aðalskipulagið setur gæti þó einnig aukið verðmæti landareigna.						-Aðrir þróunarmöguleikar
Gróður og dýralíf			0	+	++	?			0	+	++	?	-Áhrif á aðliggjandi landareignir
	Óveruleg miðað við núverandi ástand						Áhrif á aðra þróunarmöguleika s.s. vegna útivistar og ferðabjónustu er óveruleg.						-Gróðurfar
Heilsa og öryggi			0	+	++	?			0	+	++	?	-Dýralíf og búsvæði dýra
	Óveruleg miðað við núverandi ástand						Á jörðinni eru refir og mófuglar áberandi í lífríkinu Frístundabyggðin er á framræstum timum jarðarinnar. Áhrif eins húss í viðbót eru talin óveruleg miðað við núverandi ástand.						-Líffræðileg fjölbreytni
			0	+	++	?			0	+	++	?	-Sérstaða
	Óveruleg miðað við núverandi ástand						Óhjákvæmilega verður eitthvað jarðrask samfara framkvæmdum en því verður haldið í lágmarki.						-Mengun
			x						x				-Slysaþætta, hávaði eða annars konar ónæði
	Hús á svæðinu eru almennt kynnt með olíu. Einhver hætta er á olíumengun, en olían er yfirleitt flutt í litlum einingum og litlu magni í einu. Húsin standa um 6 m y.s. ekki er talin mikil hætta á sjávarflóðum. Óveruleg hætta er talin á ofanflóðum.						Óveruleg miðað við núverandi ástand						-Hætta vegna náttúruvárs, s.s. ofanflóð, sjávarflóð eða ofsaveður

Umhverfispáttur	Núverandi ástand fyrir deiliskipulag						Framkvæmd skv. fyrirhuguðu deiliskipulagi						Þættir til athugunar
	--	-	0	+	++	?	--	-	0	+	++	?	
Innviðir			x						x				-Samnýting innviða, s.s. veitna -Aðlögun innviða að umhverfi -Umferð og samgönguleiðir -Þjónusta
	Innviðir eru litlir. Vatnsból er sameiginlegt með Görðum. Rotbró er sameiginleg á jörðinni. Troðnir slóðar og stígar liggja að og milli húsa. Samgöngur á svæðinu eru með bátum, fólk er ferjað í land með gúmmibátum sem lenda í fjörunni.						Gert er ráð fyrir að nýta núverandi vatnsveitu og rotbró fyrir nýbygginguna. Gera má ráð fyrir um 30 m af nýjum slóða að nýbyggingunni.						
Landbúnaður	--	-	0	+	++	?	--	-	0	+	++	?	-Landbúnaðarland -Áhrif deiliskipulags á búrekstur á jörðinni -Aðrir þróunarmögu-leikar á jörðinni
			x				Enginn landbúnaður er á svæðinu.						
Landslag og náttúruva	--	-	0	+	++	?	--	-	0	+	++	?	-Landslagsheildir -Sérstaða -Lítt snortin náttúra -Friðlýstar náttúruminjar -Náttúruvirkbærir sem njóta sérstakrar verndar skv. lögum 1 -Heildarmynd svæðisins -Náttúrulegt landslag og sjaldgæf fyrirbrigði
			x				Nýtt hús verður reist á framræstu landi sem var ræktað tún. Landið á jörðinni er slétt og án mikilla sérkenna. Áhrif nýs húss eru lítil umfram þau sem þegar eru orðin.						
	Núverandi hús standa annarsvegar á grunnni gamla hússins og hinsvegar á framræstu landi sem var ræktað tún. Áhrif þeirra eru lítil umfram þau sem þegar eru orðin.						Nýtt hús verður reist á framræstu landi sem var ræktað tún. Landið á jörðinni er slétt og án mikilla sérkenna. Áhrif nýs húss eru lítil umfram þau sem þegar eru orðin.						

Umhverfisþáttur	Núverandi ástand fyrir deiliskipulag							Framkvæmd skv. fyrirhuguðu deiliskipulagi							Þættir til athugunar
Menningarminjar og saga	--	-		0	+	++	?	--	-		0	+	++	?	-Fornminjar
				x							x			-Varðveisla húsa og búsetuminja sem eru frá því fyrir 1950 (á ekki	
	Óverulegt umfram það sem er í dag.							Ásýnd svæðisins breytist lítið. Engar minjar munu spillast enda er byggt nokkuð frá tóftum.							við hverfisvernduð svæði H5-H7) -Búsetulandslag og menningarsaga -Bæjarleiðir -Sérstaða -Kennileiti
Útivist og upplifun	--	-		0	+	++	?	--	-		0	+	++	?	-Sérstaða
					x						x			-Aðgengi, framboð og gæði útivistarsvæða	
	Sérstaða Sæbóls er að þar var vísir að þéttbýli. Hluti af upplifun ferðamanna er að á svæðinu eru enn hús sem eru nýtt og haldið við.							Óverulegt umfram það sem er í dag.							-Strandsvæði, ásýnd og útsýni til sjávar -Sýnileiki framkvæmda
Vatn	--	-		0	+	++	?	--	-		0	+	++	?	-Vatnsgæði og vatnabúskapur
				x							x			-Votlendi	
	Lóðir 2 og 3 eru á framræstu landi sem var nýtt sem tún meðan búið var á jörðinni. Áhrif á votlendi eru óveruleg umfram þau sem þegar eru orðin.							Áhrif á votlendi eru óveruleg umfram þau sem þegar eru orðin.							-Sérstaða

Umhverfisbáttur	Núverandi ástand fyrir deiliskipulag						Framkvæmd skv. fyrirhuguðu deiliskipulagi						Þættir til athugunar
Aðrar áætlanir	--	-	0	+	++	?	--	-	0	+	++	?	-Samræmi við markmið
			x						x				gildandi aðalskipulags -Samræmi við aðrar áætlanir, s.s. aðliggjandi deiliskipulag, verndar- áætlun eða Staðar- dagskrá 21
Deiliskipulag er í gildi fyrir Hjálmsfríðarból í landi Sæbóls. Deiliskipulagið gerir ráð fyrir einu frístundahúsi sem þegar er risið. Aðalskipulagið gerir ráð fyrir frístundabyggð sem tekur mið af þeirri byggð sem fyrir var. Núverandi hús eru hluti af þeirri byggð.						Deiliskipulag er í gildi fyrir Hjálmsfríðarból í landi Sæbóls. Deiliskipulagið gerir ráð fyrir einu frístundahúsi sem þegar er risið. Aðalskipulagið gerir ráð fyrir frístundabyggð sem tekur mið af þeirri byggð sem fyrir var. Deiliskipulagið samræmist þessum áætlunum.							
Mótvægisáðgerðir	--	-	0	+	++	?	--	-	0	+	++	?	-Mögulegar mótvægisáðgerðir
			x						x				mótvægisáðgerðir vegna fyrirsjáanlegra neikvæðra áhrifa deiliskipulagsins á tiltekna þætti
Engar						Eitthvað rask verður óhjákvæmilega vegna framkvæmda en því verður haldið í lágmarki og lagað að framkvæmdatíma loknum.							

Nýtt frístundahús verður hluti af byggðinni á Sæbóli, í Görðum og á Sæborg áhrif þess á umhverfið eru talin vera lítil umfram þau sem þegar eru orðin. Húsagerðin tekur mið af þeim húsum sem stóðu áður á svæðinu.

