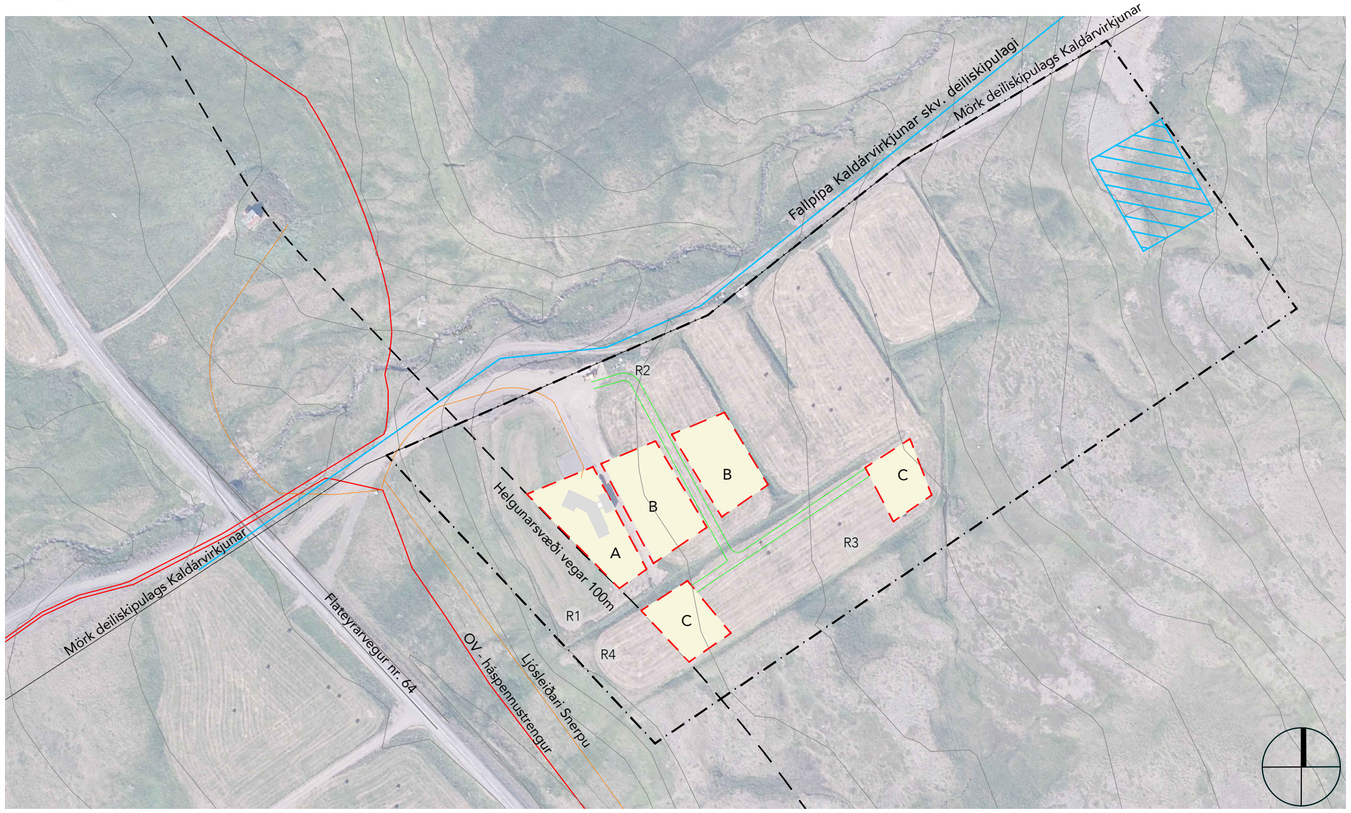
SELAKIRKJUBÓL 1 - DEILISKIPULAGSTILLAGA

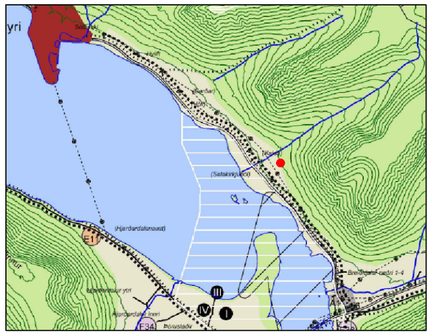


Afstöðumynd 1:2000

Loftmyndir ehf.

Skýringar

- Skipulagsmörk
- Íbúðarhús (A)
- Landbúnaðar byggingar (B)
- Frístundahús (C)
- Byggingarreitur
- Vatnsból
- Vegtenging innan lóðar
- Rótþró/Hreinsistöð (R1)
- Núverandi hús



Úr Aðalskipulagi Ísafjarðarbæjar 2008-2020

BYGGINGARREITUR LANDBÚNAÐUR 2

Á byggingarreit landbúnaðar 2 má reisa eina til tvær byggingar fyrir léttan landbúnað eða geymslu fyrir vélar/verkstæði með sameiginlegu byggingarmagni allt að 350 m². Hámarkshæð húsa verður 6,5 metrar, mælt frá gólfi á efri brún sperra. Hámarksvegghæð verður 3,2 metrar.

LÓÐ FYRIR FRÍSTUNDAHÚS ÁSAMT GESTAHÚSI/GEYMSLU.

Lóðir fyrir frístundahús ásamt gestahúsi/geymslu munu hafa samanlagt byggingarmagn að hámarki 150 m² A-rými. Frístundahúsin mega vera hæð og nýtanlegt ris. Hámarkshæð húsa verður 6,5 metrar, mælt frá gólfi á efri brún sperra. Hámarksvegghæð verður 3,2 metrar. Hámarksstærð gestahúss og/eða geymslu má vera 45 m² A-rými.

ALMENNT

Húsagerðir verða frjálsar að öðru leyti en því sem skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um. Mænisstefna verður frjáls.

AÐKOMA

Aðkoma inn á skipulagssvæðið er eins og hún er nú af Flateyrarvegi (þjóðvegi 64).

VEITUR

Háspennustrengur Orkubús Vestfjarða liggur neðarlega á skipulagssvæðinu og liggur heimtaug að frístundahúsinu að Bóli frá honum. Mun sú heimtaug tengjast fyrirhuguðum byggingum á svæðinu. Allar raflagnir verða í jörðu.

Vatnsöflun fyrir svæðið er í hlíðinni fyrir ofan bæinn og kemur úr berginu þar. þaðan er vatni leitt í safntank sem byggingar á svæðinu verða tengdar við.

Gert er ráð fyrir fyrir alls 4 rotþróm/hreinsistöðvum á svæðinu.

R1. Rotþró/hreinsistöð fyrir íbúðarhús

R2. Rotþró/hreinsistöð fyrir landbúnaðarbyggingar

R3. Rotþró/hreinsistöð fyrir frístundahús

R4. Rotþró/hreinsistöð fyrir frístundahús

UMHVERFISÁHRIF

Deiliskipulagið felur ekki í sér framkvæmdir sem falla undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Uppbygging samkvæmt deiliskipulagi felur í sér breytingu á frístundarhúsi í íbúðarhús ásamt landbúnaðarbyggingum og er í samræmi við landnotkun landbúnaðarsvæða sbr. aðalskipulagi.

1 INNGANGUR

ALMENNT

Tillagan tekur til jarðanna Selakirkjuból 1 (L141048), Ból (L228016) og Ból 2 (L232699), sami eigandi er að þeim öllum. Þessar jarðir hafa verið í eyði í allmarga áratugi en reist hefur verið eitt frístundarhús á Bóli. Fyrirhugað er að breyta frístundarhúsinu í íbúðarhús með heilsársbúsetu. Einnig er gert ráð fyrir tveimur frístundahúsum ásamt gestahúsi/geymslu og 2-4 landbúnaðarbyggingum ásamt vélageymslum/ verkstæðum.

Selakirkjuból er forn bújörð sem var talin tólf hundruð að dýrleikum, hún er skráð sem lögbýli í eyði. Á fyrri hluta 20. aldar var jörðinni skipt í Selakirkjuból, Selakirkjuból 2- 4 og Hreggnasa.

TILGANGUR OG MARKMIÐ

Markmið landeiganda með deiliskipulaginu er að skipuleggja framtíðaruppbyggingu á jörðinni þannig að þar verði möguleiki á heilsársbúsetu og léttum landbúnaði.

2 SKIPULAG

SKIPULAGSSVÆÐIÐ

Selakirkjuból er staðsett á Hvilftarströnd í Önundarfirði í Ísafjarðarbæ. Það liggur innan við Flateyri og ofan við Flateyrarveg (þjóðveg nr. 64). Kaldá sem rennur niður Kaldárdal skiptir dalnum. Vestari helmingur Kaldárdals er í eigu Selakirkjubóls 1. Landamerki jarðarinnar liggja að norðanverðu við Kaldá, að austanverðu við þjóðveg nr. 64 og að sunnanverðu Breiðardal Fremri.

Skipulagssvæðið nær yfir hluta jarðarinnar Selakirkjubóls 1, ásamt lóðanna Ból og Ból 2 og er samtals um 6,8 ha að stærð. Aðkoma inn á svæðið er af Flateyrarvegi (þjóðvegi 64). Eina byggingin á svæðinu er frístundarhús sem stendur á frístundalóðinni Ból.

STAÐHÆTTIR OG UMHVERFISAÐSTÆÐUR

Skipulagssvæðið er við rætur Heiðnafjalls á skilgreindu landbúnaðarlandi og er að mestu ræktað land/tún. Neðan við skipulagssvæðið liggur þjóðvegur nr. 64, Flateyrarvegur.

FORNLEIFAR

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

„Deiliskipulagssvæðið í Önundarfirði er í landi jarðarinnar Selakirkjubóls. Elstu heimildir um Selakirkjuból eru frá 1460 en þá var jörðin ein af eignum Guðmundar Arasonar ríka. Deiliskipulagssvæðið er norðan við gamla bæjarstæði Selakirkjubóls og sunnan við Kaldá sem rennur úr Kaldárdal. Í rituðum heimildum, þ.e. örnenfnaskrá Selakirkjubóls, ofl., var ekki að merkja að fornleifar gætu leynst á tilvonandi deiliskipulagssvæði. Deiliskipulagssvæðið er svo til allt innan ræktaðs túns og við vettvangskönnun sáust engin ummerki um fornminjar.

Það er mat undirritaðs að litlar sem engar líkur séu á því að ópekktar fornminjar leynist innan tilvonandi deiliskipulagssvæðis , en þó er aldrei hægt að útiloka það alveg. Það er því er nauðsynlegt að fara með gát við allar framkvæmdir á svæðunum."

Árið 2013 var einnig gerð fornleifakönnun tengd deiliskipulagsgerð Kaldárvirkjunar sem liggur samhliða skipulagssvæðinu. Samkvæmt minjavefsjá Minjastofnunar Íslands eru engar friðlýstar eða skráðar minjar innan þess skipulagssvæðis.

Finnist fornminjar sem gætu verið í hættu verður tekið mið af þeim við gerð skipulagsins, í samráði við Minjastofnun Íslands.

NÁTTÚRUVÁ

Snjóflóð eru vel þekkt í hlíðinni sunnan skipulagssvæðisins. Samkvæmt Ofanflóðakortasjá Veðurstofu Íslands hefur ekkert flóð verið skráð sem nær til skipulagssvæðisins nema útjaðar stórs flóðs sem náði til ysta hluta þess.

Veðurstofa Íslands vann staðbundið hættumat fyrir Selakirkjuból (Magni H. Jónsson. *Staðbundið hættumat fyrir Selakirkjuból, Hvilftarströnd*. dags. 2.6.2023). Niðurstaða matsins er að áhætta á lóðunum er ásættanleg skv. Reglugerð nr. 505/2000, og standast því lóðirnar hættumat. Það getur þó verið góð ráðstöfun að byggja frekar fjær en nær hlíðinni innan lóðanna sé hægt að koma því við.

NÁTTÚRUFAR OG DÝRALÍF

Svæðið telst ekki mikilvægt fuglasvæði skv. Vistgerðarkorti Náttúrufræðistofnunar Íslands.

Vistgerðir innan skipulagssvæðisins eru að stærstum hluta *Tún og akurlendi*. Innan skipulagssvæðisins er ekkert náttúrufyrirbæri sem fellur undir sérstaka vernd vistkerfa og jarðminja samkvæmt 61. grein laga um náttúruvernd nr. 60/2013.

STAÐA SKIPULAGS

Aðalskipulag Ísafjarðarbæjar 2008-2020 var staðfest 31. mars 2010 og tók gildi 20. apríl sama ár. Í gildandi aðalskipulagi er skipulagssvæðið skilgreint sem landbúnaðarsvæði.

Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir skipulagssvæðið en þétt upp við, norðvestan svæðisins er deiliskipulag Kaldárvirkjunar.

3 DEILISKIPULAG

Í deiliskipulaginu verður gert ráð fyrir því að frístundahúsið Ból verði skilgreint sem íbúðarhús. Eftir að deiliskipulag þetta öðlast gildi þarf landeigandi að sækja um breytta notkun á frístundarhúsinu.

Einnig verður gert ráð fyrir vélageymslu og byggingum sem tengjast landbúnaði og skilmálar settir fyrir uppbyggingu og nýtingu á svæðinu. Miðað er við að land innan deiliskipulagssvæðisins verði sameinað í eitt.

Fyrir íbúðarhúsið og þær byggingar sem munu tengjast landbúnaði verða ekki gerðar sérstakar afmarkaðar lóðir heldur afmarkaðir byggingarreitir. Fyrir frístundarhúsin tvö verða afmarkaðar lóðir og byggingarreitir. Samkvæmt skipulagsákvæði gildandi aðalskipulags Ísafjarðarbæjar í töflu 8.3 má byggja 3 frístundahús ef aðstæður leyfa á hverri jörð án þess að breyta þurfi aðalskipulaginu.

UMHVERFI OG GRÓÐUR

Svæðið sem nú er verið að skipuleggja er og hefur verið nýtt sem tún og hafa þau verið slegin árlega undanfarin ár. Ekki verða reist mannvirki eða hróflað við jarðvegi utan ræktaðs lands.

SKILMÁLAR BYGGINGA

BYGGINGARREITUR ÍBÚÐARHÚSS

Á byggingarreit íbúðarhúss er gert ráð fyrir íbúðarhúsi, bílgeymslu, litlu gróðurhúsi fyrir ræktun til heimilisnota og baðhús. Byggingarmagn á reitnum verður allt að 350 m². Hámarkshæð húsa er 6,5 metrar, mælt frá gólfi á efri brún sperra. Hámarksvegghæð verður 3,2 metrar.

BYGGINGARREITUR LANDBÚNAÐUR 1

Á byggingarreit landbúnaðar 1 má reisa eina til tvær byggingar fyrir léttan landbúnað eða geymslu fyrir vélar/verkstæði með sameiginlegu byggingarmagni allt að 250 m². Hámarkshæð húsa verður 6,5 metrar, mælt frá gólfi á efri brún sperra. Hámarksvegghæð verður 3,2 metrar.

4 FORSENDUR

STEFNA AÐALSKIPULAGS - LANDNOTKUN OG ÁKVÆÐI

Selakirkjuból er skilgreint landbúnaðarsvæði, sbr. Aðalskipulagi Ísafjarðarbæjar 2008-2020. Jörðin er á landbúnaðarsvæði utan hverfisverndarsvæða. Skipulagsákvæði þar heimila m.a. skógrækt, þ.m.t. nytjaskógrækt, á landbúnaðarsvæðum en skal falla vel að náttúrulegu og menningarlandslagi, að byggja 3 frístundahús ef aðstæður leyfa á hverri jörð án þess að það komi fram á aðalskipulaginu, að landbúnaður verði efldur sem atvinnugrein.

Á landbúnaðarlandi er almennt gert ráð fyrir byggingum og starfsemi sem tengist landbúnaði. Ekki eru sett sérstök ákvæði eða stærðarmörk um landbúnaðarbyggingar í aðalskipulaginu. Við byggingu frístundahúsa skal þess gætt að þau séu ekki staðsett nær takmarkandi þáttum: Landamerki 50 m, vatnsbakki 50 m, veitulagnir 25 m, stofn- og tengivegir 100 m, aðrir vegir 50 m.

Í skipulagsreglugerð segir að á landbúnaðarsvæðum skuli fyrst og fremst gera ráð fyrir byggingum og starfsemi sem tengist búrekstri á jörðinni. Stefna landbúnaðar í aðalskipulaginu er m.a. að stuðla að því að þeir sem hafa áhuga á því að stunda búskap, fái tækifæri

Breyting eftir auglýsingu

Ný loftmynd sett sem undirlag og merking sem sýnir núverandi vegtengingu tekin út. Mörk skipulags minnkuð í samræmi við umfang.

AUGLÝSINS OG SAMÞYKKTIR

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1.

mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt

í Skipulags- og mannvirkjanefnd þann _____ og í

bæjarstjórn _____.

Tillagan var auglýst frá og með _____

með athugasemdafresti til _____

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild

Stjórnartíðinda þann_____

Verk:	SELAKIRKJUBÓL 1		
Efni:	Deiliskipulagstillaga		
Mælikvarði:	1:2000	Frumstærð blaðs:	A1
Teiknað:	JGM	Verknr:	22-27
Yfirfarið:	HÞ	Dagsetn.útgáfu:	23.05.2024

M11 ARKITEKTAR

HUGRÚN ÞORSTEINSDÓTTIR

Arkitekt FAÍ - kt. 110972-3429
sími: 862 6099
hugrun@m11.is

JÓN GRÉTAR MAGNÚSSON

Byggingafræðingur - kt. 010573-4679
sími: 866 6099
jon@m11.is