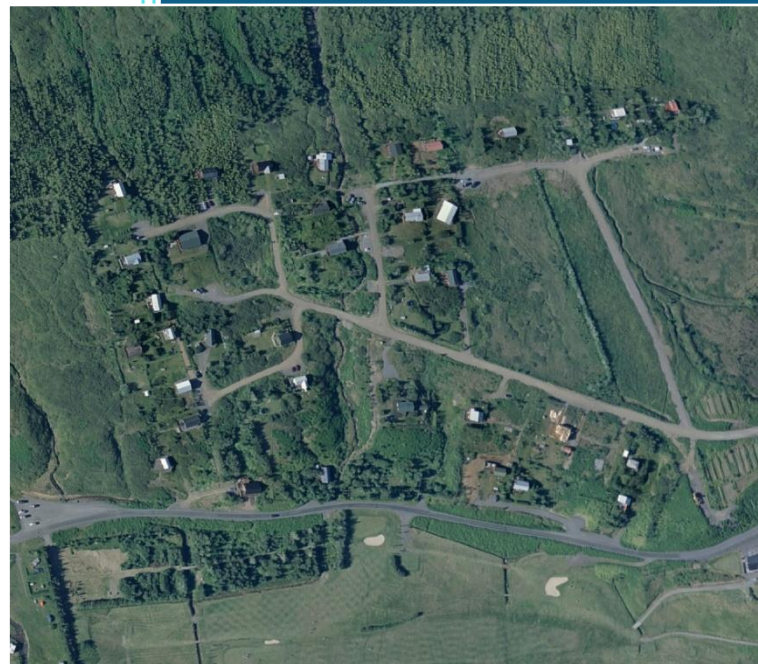




ÍSAFJARÐARBÆR

Deiliskipulag

Tunguskógur



Teiknistofan Eik ehf.

Suðurgata 12 • 400 Ísafjörður
s.4560160 • www.teiknistofan.is

Greinargerð

Maí 2011

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 25. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 var samþykkt í umhverfisnefnd þann 2. mars 2011 og í bæjarstjórn þann 17. mars 2011.

Tillagan var auglýst frá 23. desember 2010 með athugasemdafresti til 3. febrúar 2011.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20____.

Efnisyfirlit

1. Forsendur	4
1.1 Markmið.....	4
1.2 Málsmeðferð og kynning	4
1.3 Önnur skipulagsgögn	5
1.4 Staða skipulags.....	5
1.5 Staðhættir.....	5
1.5.1 Skipulagssvæðið.....	5
1.5.2 Fyrirliggjandi byggð	6
1.5.3 Náttúrufar.....	7
1.5.4 Útivist	7
1.5.5 Menningarminjar	8
1.5.6 Náttúruvá	8
2. Deiliskipulag.....	9
3.1 Landmótun.....	9
3.2 Lóðir.....	9
3.3 Gerð húsa	10
3.4 Bílastæði.....	10
3.5 Lýsing og skilti.....	10
3.6 Kvaðir.....	10
3.7 Verndun.....	10
3. Heimildir.....	11

1. Forsendur

1.1 Markmið

Markmiðið með deiliskipulagi þessu er að tryggja að Tunguskógur geti áfram nýst bæjarbúum, sem sumardvalarsvæði. Áhersla er lögð á að viðhalda sérkennum byggðarinnar.

1.2 Málsmeðferð og kynning

Vinna við deiliskipulagið hófst sumarið 2008. Umhverfisnefnd og bæjarstjórn fjölluðu um skipulagið sumarið 2009. Skipulagið var jafnframt til umfjöllunar á fundi Félags Skógarbúa í júlí 2009, en það er félag þeirra sem hafa umráðarétt yfir lóðum í Tunguskógi.

Á 328. fundi sínum þann 10. mars 2010 lagði umhverfisnefnd til við bæjarstjórn að skipulagið yrði auglýst. Á 274. fundi sínum þann 18. mars samþykkti bæjarstjórn að vísa skipulagstillögunni aftur til nefndarinnar til frekari skoðunar m.t.t. fleiri byggingarlóða. Umhverfisnefnd fjallaði aftur um tillöguna á 329. fundi sínum þann 7. apríl og benti bæjarstjórn á úrskurð umhverfisráðuneytisins, frá 14. september 1994, varðandi leyfilegan fjölda sumarhúsa á svæðinu. Umhverfisnefnd lagði því aftur til að deiliskipulagstillagan yrði auglýst, óbreytt. Bæjarstjórn samþykkti, á 275. fundi sínum þann 15. apríl, að tillagan skyldi auglýst.

Deiliskipulagstillagan var auglýst frá og með 21. apríl til 19. maí 2010, með athugasemdafresti til 2. júní 2010. Fimm athugasemdir bárust; frá eigendum sumarhúsa sem og Félagi Skógarbúa. Athugasemdirnar vörðuðu lóðarmörk og fyrirkomulag á einstökum lóðum, auk þess sem staðsetningu sælureita og tveggja lóða var andmælt. Á fundi sínum, þann 22. júlí, ákvað umhverfisnefnd að taka skipulagstillöguna til endurskoðunar. Við endurskoðunina var tekið mið af framkomnum athugasemdum s.s. lóðarmörkum breytt, sælureitir felldir út ásamt einni lóð.

Á fundi þann 1. desember 2010 lagði umhverfisnefnd lagði til við bæjarstjórn að tillagan yrði auglýs að nýju. Bæjarstjórn samþykkti tillöguna á fundi sínum þann 9. desember 2010.

Tillagan var auglýst að nýju frá 23. desember 2010 til 20. janúar 2011, með athugasemdafresti til 3. febrúar. Þrjár athugasemdir bárust. Á fundi sínum þann 9. febrúar 2011 tók umhverfisnefnd athugasemdir fyrir en taldi ekki ástæðu til að taka tillit þeirra og lagði til við bæjarstjórn að tillagan yrði samþykkt óbreytt. Bæjarráð tók afgreiðslu umhverfisnefndar fyrir á fundi sínum þann 14. febrúar og lagði til að umhverfisnefnd tæki tillöguna fyrir að nýju.

Umhverfisnefnd tók deiliskipulagstillöguna fyrir að nýju þann 2. mars 2011. Nefndin lagði til við bæjarstjórn að deiliskipulagið yrði samþykkt með þeim breytingum þó að færa byggingarreiti lóðanna nr. 63 og 64, 1,8 m að lóðamörkum lóðanna nr. 61 og 62 með vísan í athugasemd sem barst á meðan á

auglýsingu stóð. Bæjarstjórn samþykkti tillöguna á 293. fundi sínum þann 17. mars 2011. Tillögunni hefur verið breytt til samræmis við þetta.

Í bréfi, dagsettu 28. apríl 2011, gerði Skipulagsstofnun athugasemd við skipulagið þar sem fjarlægð byggingarreita frá lóðarmörkum væri ekki í samræmi við skipulagsreglugerð nr. 400/1998. Ísafjarðarbær óskaði eftir, í bréfi til umhverfisráðuneytisins dagsettu 9. maí 2011, undanþágu frá skipulagsreglugerð vegna þessa til að halda í það skipulag sem skipulagið byggðist upprunalega eftir, þ.e. í anda s.k. kolonihave. Umhverfisráðuneytið óskaði eftir umsögn Skipulagsstofnunar í bréfi dagsettu 16. júní 2011. Skv. bréfi Skipulagsstofnunar til umhverfisráðuneytisins, dags. 29. Júní 2011, taldi stofnunin sig ekki geta metið hvaða lóðum ætti að veita undanþágu fyrr en Ísafjarðarbær hefði gert tillögu að því hvaða lóðir þetta ætti við. Umhverfisráðuneytið óskaði því eftir við Ísafjarðarbæ, í bréfi dags. 16. ágúst, að gerð yrði tillaga um í hvaða tilfellum og hvers vegna ekki væri unnt að mæta ákvæðum reglugerðar. Í bréfi til umhverfisráðuneytisins, dags. 19. ágúst 2011, tilgreinir Ísafjarðarbær hvaða lóðir um ræðir, þar sem bent er á að aðeins ein byggð lóð og fimm óbyggðar geti staðist kröfur reglugerðar um fjarlægð byggingarreits frá lóðarmörkum. Jafnframt er bent á að markmið skipulagsins sé að viðhalda sérkennum byggðarinnar, þ.e. að hafa húsin lítil og byggðina þetta í anda s.k. kolonihave. Jafnframt er bent á að vegna náttúrlegra aðstæðna sé mikilvægt að byggingarreitir séu rúmir þannig að hægt sé að staðsetja hús þannig að það hafi sem minnst áhrif á náttúruna. Ísafjarðarbær óskaði því eftir að allar lóðirnar fái undanþágu frá ofangreindu ákvæði reglugerðar. Í bréfi umhverfisráðuneytisins til Ísafjarðarbæjar, dags. 6. desember 2011, fellst ráðuneytið á að veita undanþágu frá gr. 4.11.2 skipulagsreglugerðar nr. 400/1998 er varðar fjarlægð byggingarreita frá lóðarmörkum frístundahúsalóða vegna byggingarreita fyrir allar þær lóðir sem skilgreindar eru í skipulaginu.

1.3 Önnur skipulagsgögn

Deiliskipulagsuppdráttur, dags. maí 2011, m.kv. 1:1000, blaðstærð A1.

1.4 Staða skipulags

Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir svæðið.

Aðalskipulag Ísafjarðarbæjar 2008-2020 nær til alls sveitarfélagsins.

1.5 Staðhættir

1.5.1 Skipulagssvæðið

Skipulagssvæðið er rúmir 13,5 ha. að stærð. Svæðið liggur 25-80 m hæð í allbrattri hlíð sem veit mót suðri.

Landslagið er fjölbreitt, landið er nokkuð skorið af litlum lækjum og einkennist af minni ásum þar á milli. Meira flatlendi er á austasta hluta svæðisins.

Nánast allt í kringum skipulagssvæðið eru skógræktarsvæði. Vestan við svæðið er tjaldsvæði, en að sunnan er skógur sem áður var gróðrarstöð. Þar er einnig Simsonsgarður sem nýtur hverfisverndar skv. Aðalskipulagi Ísafjarðarbæjar 2008-2020, en ákvæðin lúta að almenntri verndun garðsins, að umfang hans verði ekki skert og að aðgengi að honum verði tryggt. Sunnan og austan við svæðið er 9 holu golfvöllur.

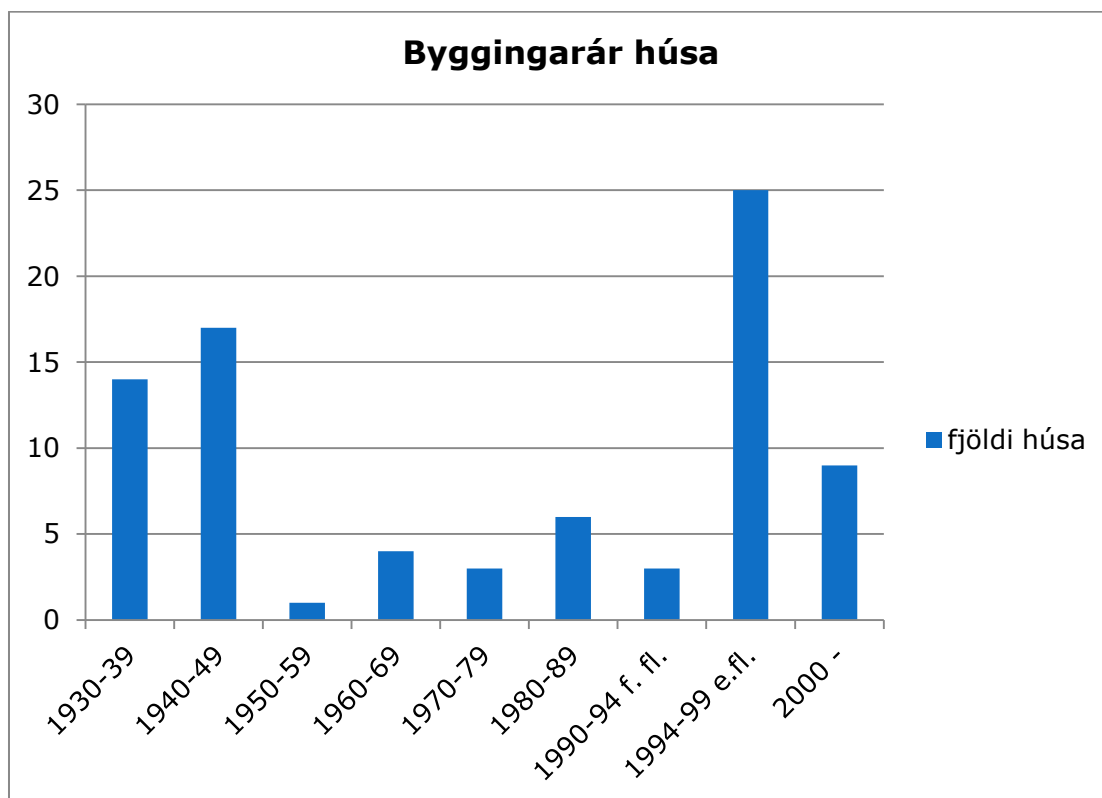
1.5.2 Fyrirliggjandi byggð

Í dag eru 35 sumarhús á svæðinu, flest fremur lítil. Húsin eru frá 9 til 99 m² en stærstur hluti þeirra er undir 50 m².

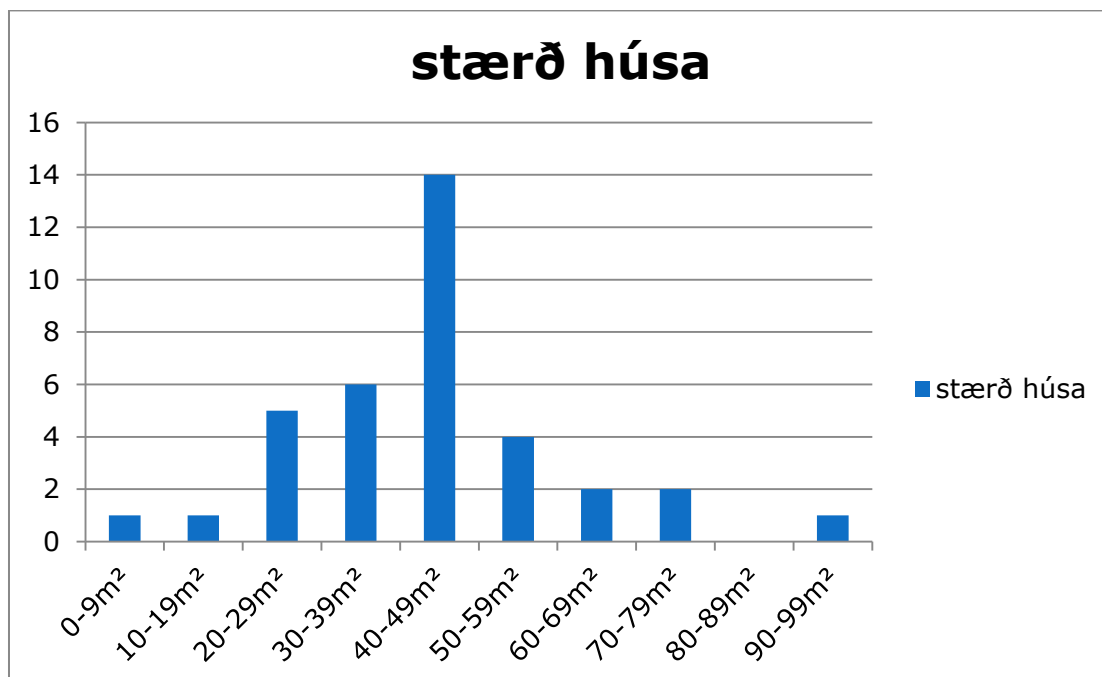
Fyrsta sumarhúsið í skóginum var reist árið 1925, en það hús stóð við Buná sem er utan skipulagssvæðisins. Byggðin á skipulagssvæðinu byrjaði að rísa í upphafi fjórða áratugarins. Svæðið byggðist fljótt upp, en flest húsanna voru byggð á árunum 1935-1949. Nokkur hús voru byggð á áratugunum eftir það, þar af nokkrar endurbyggingar á fyrri húsum. Húsin voru almennt mjög lítil og sum aðeins skúrar eða hús byggð úr kassafjöllum. Með árunum stækkuðu húsin, það var byggt við þau eða þau rifin og ný hús byggð í staðinn.

Í febrúar árið 1973 eyðilagði snjóflóð ysta húsið, Hlíðarenda, sem þá var nýlega byggt. Húsið var endurbyggt stuttu síðar.

Í upphafi ársins 1994 stóðu 41 sumarhús í hverfinu. Þann 5. apríl 1994 féll stórt snjóflóð yfir hverfið. Öll húsin eyðilögðust, nema tvö, þ.e. Hálsakot og Hlíðarendi sem áður er getið.



Strax eftir snjóflóðið var hafist handa við endurbyggingu svæðisins, en fyrir árið 2000 höfðu 25 sumarhús verið endurbyggð. Nýju sumarhúsin eru nokkuð stærri og íburðarmeiri en fyrri hús. Flest eru húsin þó undir 50 m², það minnsta er 9 m² en það stærsta er 99 m². Í upphafi árs 2010 stóðu 35 sumarhús í hverfinu.



Þó flest húsanna séu tiltölulega nýleg, er hverfið með eldri sumarhúshverfum landsins, en það byggðist að mestu upp á fjórða og fimmta tug síðustu aldar. Uppbygging hverfisins var í anda þeirra smáhúshverfa sem voru í nágrenni þéttbýlistaða í Evrópu, einkum Danmörku, á þessum tíma. Lóðirnar voru mjög litlar og byggðin þar af leiðandi smágerð og þétt. Mörg húsanna standa mjög nálægt lóðarmörkum og tiltölulega stutt er á milli húsa, miðað við ný hverfi.

1.5.3 Náttúrufar

Innri hluti Tungudals er skjólgóður, enda nær hafgola ekki þangað inn. Það getur því orðið tiltölulega hlýtt þar á sumardögum. Kvöldsólar nýtur þó ekki við í Tunguskógi. Það getur einnig verið nokkuð snjóþungt í dalnum, en vetrardvöl er ekki heimil sbr. kafla 1.5.6 Náttúruvá.

Hlíðin er vel skógi vaxin, bæði með náttúrulegu birkikjarri og ræktuðum trjám, en strax í byrjun tuttugustu aldar var farið að huga að ræktun og verndun skógar á svæðinu.

1.5.4 Útivist

Tunguskógur á sér langa sögu sem útivistarsvæði Ísfirðinga. Í upphafi tuttugustu aldar var algengt að farnar væru skógarferðir, þar sem farið var í leiki og borðað nesti eða að haldnar væru þar skemmtanir. Jafnframt var algengt að skógarferð væri hluti af móttöku fyrirmenna sem komu til bæjarins. Í fyrstu voru samgöngur erfiðar þar sem enginn vegur lá inn í skóginn. Þá var farið með báti að ósum

Tunguár og gengið þaðan inn í skóg. Á þriðja áratugnum var farið vinna að gerð vegar inn í skóg, mest fyrir tilstuðlan kvenfélaganna. Vegurinn hlaut nafnið Skógarbraut og er enn nýttur sem aðalleiðin inn í skóg.

Þó minna fari fyrir hátíðarsamkomum í skóginum hin síðari ár, skipar svæðið enn mikilvægan sess í útivist bæjarbúa sem eitt helsta útivistarsvæðið. Í dag er svæðið mest nýtt fyrir gönguferðir og náttúruupplifun, en árlega er haldin þar brenna Skógarbúa.

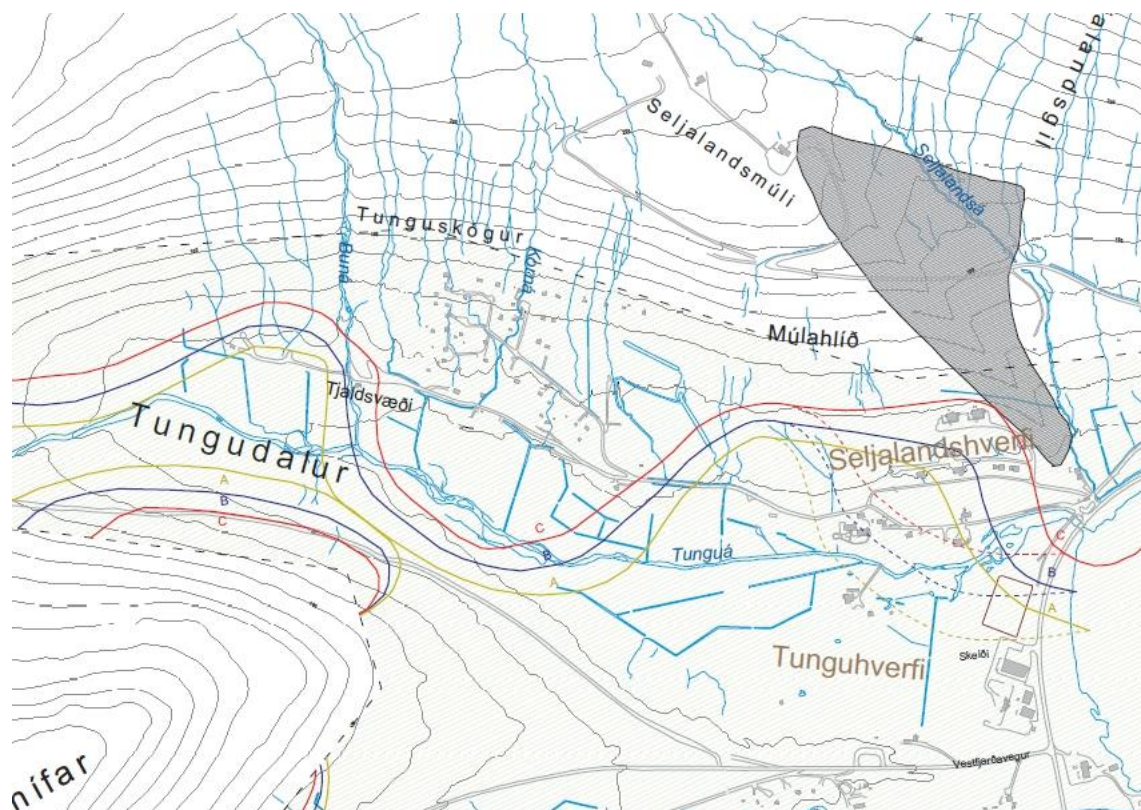
1.5.5 Menningarminjar

Samkvæmt Fornleifaskráningu í Ísafjarðarbæ eru engar minjar á skipulagssvæðinu.

1.5.6 Náttúruvá

Eftir snjóflóðið 1994 úrskurðaði Umhverfissráðuneytið um heimild til uppbyggingar og búsetu í hverfinu. Skv. því er endurbygging hverfisins heimil, en búseta takmörkuð við tímabilið frá 16. apríl til 15. desember ár hvert.

Veðurstofa Íslands hefur gert hættumat vegna ofanflóða fyrir Tungudal. Samkvæmt hættumatinu er allt skipulagssvæðið á hættusvæði C, þar sem staðaráhættan er meiri en 3,0 af 10.000 á ári. Þar segir að sumarhúshverfinu sé ógnað af snjóflóðum úr stórum upptakasvæðum í Seljalandshlíð. Í niðurstöðum matsins kemur fram að sveitarfélögum ber að haga þróun byggðar með tilliti til ofanflóðahættu.



Brot úr hættumatskorti Hættumats vegna ofanflóða fyrir Ísafjörð, dags. apríl 2008, frá Veðurstofu Íslands.

2. Deiliskipulag

Með niðurstöðu hættumatsins sem gert var fyrir svæðið takmarkast uppbygging þess við þá nýtingu sem var á svæðinu fyrir snjóflóðið 1994. Skv. eldri uppdráttum voru yfir 70 lóðir á svæðinu, en aðeins voru sumarhús á 41 þeirra. Þegar hafa verið endurbyggð 35 sumarhús eftir snjóflóðið. Deiliskipulagið gerir því ráð fyrir heimild til að byggja 6 ný sumarhús.

Í deiliskipulaginu er, í meginatriðum, stuðst við lóðarmörk skv. fyrri uppdráttum af svæðinu, ásamt lóðarblöðum. Í sumum tilvikum er þeim mörkum fylgt sem hefð er komin fyrir og sjást greinilega á loftmynd.

Þónokkrar lóðir hafa verið felldar út eða sameinaðar öðrum, sbr. töflu á uppdrætti.

Leitast er við að viðhalda því yfirbragði sem einkennt hefur byggðina frá upphafi, þ.e. smágerð og tiltölulega þétt byggð. Mörg húsanna standa á eða mjög nærri lóðarmörkum. Til að viðhalda yfirbragði hverfisins eru byggingarreitir í flestum tilvikum nær lóðarmörkum en 10 m, en bil milli byggingarreita er þó aldrei minna en 10 m. Þetta tryggir jafnframt að mögulegt er að staðsetja byggingar þannig að rask verði sem minnst og einkennisgróðri verði hlíft.

Ekki eru gerðar breytingar á gatnakerfinu. Nöfn gatna eru í samræmi við tillögur Félags Skógarbúa.

3.1 Landmótun

Áhersla er lögð á að öllu raski verði haldið í lágmarki, bæði við lagningu og viðhald vega og aðkomusvæða sem og byggingu húsa.

Æskilegt er að vegir og bílastæði liggi sem lægst í landinu og fylgi landslaginu þannig að um sem minnsta landmótun verði að ræða.

Hús skulu að standa eins lágt yfir jörðu og landið leyfir. Í miklum landhalla er æskilegt að lækka efri hluta hússtæðis þannig að húsið falli betur að landinu. Þannig fást einnig hlýrri dvalarsvæði við húsið og betri aðkoma með minna raski.

Við val á staðsetningu mannvirkja skal hlífa stærri trjám og einkennisgróðri. Við framkvæmdir skal einnig leitast við að hlífa viðkvæmum gróði.

3.2 Lóðir

Á sumarhúsalóð er heimild fyrir einu sumarhúsi ásamt geymsluskúr og/eða garðhúsi. Hámarks grunnflötur sumarhúss skal vera í samræmi við skilgreiningu í Lóðaskrá sem birt er á skipulagsuppdrætti. Húsið skal vera einnar hæðar en jafnframt er heimilt að nýta rishæð. Samanlögð stærð annarra húsa á lóð er 25m² að hámarki. Á þeim lóðum sem þegar eru byggðar er heimilt að stækka hús að þessum mörkum, sbr. töflu á uppdrætti.

Allar byggingar skulu vera innan byggingarreits. Minniháttar útbygging út fyrir byggingarreit eru leyfð, svo framarlega að sýnt sé fram á að lóð og bygging þoli slíka útbyggingu og sé í samræmi við 4. kafla byggingarreglugerðar.

3.3 Gerð húsa

Hús skulu samræmast byggingarhefð svæðisins. Samræma skal útlit bygginga á lóð og vanda allan frágang.

Mænisstefna er frjáls en leitast skal við að hús falli sem best að landi og aðliggjandi byggð.

Núverandi hús á svæðinu eru sýnd til skýringar á uppdrætti en staðsetning þeirra er ekki bindandi.

3.4 Bílastæði

Almennt er gert ráð fyrir að bílastæði séu á lóð. Þar sem því verður ekki viðkomið er gert ráð fyrir sameiginlegum bílastæðum í götu. Aðkoma að öllum lóðum er um núverandi gatnakerfi. Bílastæði á lóðum eru ekki sýnd á uppdrætti.

3.5 Lýsing og skilti

Takmarka skal sterka útiraflýsingu í hverfinu. Þess skal sérstaklega gætt að útiljós einstakra lóða valdi ekki ljósmengun á nærliggjandi lóðum.

Skilti, s.s. fyrir stakar lóðir, og vegvísar skulu vera með látlausu yfirbragði og þess gætt að þau skyggi ekki á útsýni frá lóðum eða hafi áhrif á heildaryfirbragð hverfisins.

3.6 Kvaðir

Skv. úrskurði Umhverfiráðuneytisins er búseta í hverfinu aðeins heimil á tímabilinu 16.apríl – 15. desember ár hvert.

3.7 Verndun

Simsonsgarður, sem liggur að mörkum skipulagssvæðisins, er hverfisverndaður í Aðalskipulagi Ísafjarðarbæjar. Við alla nýtingu og uppbyggingu í nágrenni garðsins skal tekið mið af ákvæðum verndarinnar.

3. Heimildir

Aðalskipulag Ísafjarðarbæjar 2008-2020 ásamt umhverfismatskýrslu.

Ragnar Edvardsson og Ruth A. Maher 2002. Fornleifaskráning í Ísafjarðarbæ. I . hluti Eyrarhreppur hinn forni. Náttúrustofa Vestfjarða.

Tunguskógur. Blað Skógarbúa 1994. Félag Skógarbúa.

Úrskurður Umhverfiráðuneytisins, bréf dags. 14.9.1994, undirritað af Össuri Skarphéðinssyni.

Veðurstofa Íslands 2007. Hættumat fyrir Seljalandshverfi, Tunguskeið, Tungudal og Dagverðardal, greinargerð.

Veðurstofa Íslands 2008. Hættumat vegna ofanflóða fyrir Ísafjarðarbæ, apríl 2008. Hættumatskort.

Uppdráttur af lóðum í Tunguskógi, frá 1960.