



ÍSAFJARÐARBÆR

## Sæborg í Aðalvík

Deiliskipulag frístundabyggðar

Greinargerð og skipulagsskilmálar

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.

# Greinargerð

## 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. Landamerkin sem sýnd eru á uppdrætti eru byggð á afsali frá 1936 og mælingu sem gerð var á jörðinni 1976. Skipulagsmörkin eru nokkuð innan þeirra landamerkja. 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. október 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 húsin.
- 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 húsin eftir efni og aðstæðum. Tekið er mið af þessu í byggingaskilmálum hér að neðan. 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.*



*Þverdalur 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. Náttúrustofa Vestfjarða kannaði fornleifar á skipulagssvæðinu og er niðurstöðum lýst í minnisblaði 27. ágúst 2018. Niðurstaða Náttúrustofunnar er að „engar minjar eru í hættu vegna framkvæmda hvorki mógrafir eða minjar frá búsetu eftir 1936.“

## **Fjöldi lóða og stærð**

Deiliskipulagið gerir ráð fyrir þremur frístundalóðum alls, 400 m<sup>2</sup> 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. Vatnslögnin liggur á yfirborði en er víðast kominn á kaf í gróður. Gróf staðsetning hennar er sýnd á uppdrætti.

## **Frárennsli**

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

## **Rafmagn**

Ekki er gert ráð fyrir raflögnum.

## **Samgöngur og aðkoma**

Flestir fara til Hornstranda með bát frá Ísafirði. Farþegar eru fluttir í land með gúmmíbátum og lent í fjörunni. Venjulega er lent í fjörunni milli Sæborgar og Bólshússins en hægt er að lenda víðast í víkinni við góðar aðstæður.

Frá Sæbóli liggur vegur yfir Traðarána sem er vísir að vegi sem leggja átti til Hesteyrar en var aldrei kláraður. Hann liggur þvert yfir skipulagssvæðið. Þá liggur vegur, utan skipulagssvæðisins, upp Garðadalinn sem gerður var vegna ratsjárstöðvarinnar á Darra. Aðrir slóðar á svæðinu er troðningar sem hafa myndast vegna umferðar og minniháttar vegagerðar. Troðnir 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. Ekki er reiknað með framkvæmdum við slóðann heldur að hann troðist niður vegna umferðar. Vegslóðar eru nýttir fyrir þau ökutæki sem eru á staðnum (fjór hjól og sex hjól) til flutnings á byggingarefnum og vistum og sem göngustígar. Þá eru einnig troðnir göngustígar á svæðinu. Á uppdrætti eru sýndir vegslóðar á svæðinu og göngustígar innan skipulagssvæðisins.

# Skipulagsskilmálar

## Byggingaskilmálar

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

Frístundahús má vera með allt að 80 m<sup>2</sup> grunnfleti, auk anddyris/bíslags með allt að 16 m<sup>2</sup> grunnfleti og nýtanlegt ris. Heildar grunnflötur má því vera allt að 96 m<sup>2</sup> og heildarstærð 135 m<sup>2</sup>.

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.

## Jarðrask

Jarðraski skal haldið í lágmarki. Jarðrask og önnur breyting á landi er háð leyfi Umhverfisstofnunnar.

## Minjar

Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal stöðva framkvæmd án tafar.

## Sorp

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

## Girðingar

Óheimilt er að girða af lóðir.

## Gróður

Notkun framandi tegunda við garðrækt er óheimil.

## 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 Náttúruminjasrá	Vatnsverndarsvæði	Minjar á Fornleifaskrá
Skilgreining í gildandi aðalskipulagi	Svæði fyrir frístundabyggð	Nei	Hornstrandafriðland	Nei	Nei
Stutt lýsing á staðhættum	Jörðin er í Aðalvík og tilheyrir svæði F41 í aðalskipulagi Ísafjarðarbæjar 2008-2020. Svæðið er innan Hornstrandafriðlands. Jörðin tilheyrir þéttbýlinu eða vísi að þéttbýli á Sæbóli og Görðum en hún var stofnuð út úr jörð Garða 1936. Í vestur Aðalvík stand a einnig hús í landi Þverdals og á kirkjustaðnum Stað.				

Umhverfispáttur	Núverandi ástand fyrir deiliskipulag						Framkvæmd skv. fyrirhuguðu deiliskipulagi						Þættir til athugunar
Byggð	--	-	0	+	++	?	--	-	0	+	++	?	-Samsvörun við landslag og núverandi byggð -Byggðamynstur -Sérstaða -Ásýnd svæðisins miðað við fyrri búsetu (á ekki við hverfisvernduð svæði H5-H7)
			x	x					x	x			
	Núverandi hús eru byggð á og við bæjarstæði Sæborgar. Húsin eru hluti af byggðinni sem er á Sæbóli og í Görðum 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 húsagerðar, stærðarhlutfalla og efnisnotkunar við þann byggingarstíl sem tíðkaðist á meðan byggð hélst á svæðinu (á ekki við hverfisvernduð svæði H5-H7) -Lóðastærðir miðað við umhverfi -Heildarstærð framkvæmdasvæðis miðað við umhverfi
			x						x	x			
	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.  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.						Deiliskipulagið gerir ráð fyrir að nýbyggingin sé bárujárnsklætt timburhús með risi og bíslagi. Þannig samræmist það ágætlega þeim húsum sem stóðu áður á svæðinu.  Lóðin í kringum nýbygginguna verður jafnstór og lóðirnar í kringum núverandi hús.  Framkvæmdasvæðið verður lítið stærra en húsið.						



Umhverfisþáttur	Núverandi ástand fyrir deiliskipulag						Framkvæmd skv. fyrirhuguðu deiliskipulagi						Þættir til athugunar
Eignir og efnisleg verðmæti	--	-	0	+	++	?	--	-	0	+	++	?	-Efnisleg verðmæti lands, húsa eða annarra mannvirkja -Aðrir þróunarmöguleikar -Áhrif á aðliggjandi landareignir
			x					x		x			
	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.  Áhrif á aðra þróunarmöguleika s.s. vegna útivistar og ferðaþjónustu er óveruleg.						
Gróður og dýralíf	--	-	0	+	++	?	--	-	0	+	++	?	-Gróðurfar -Dýralíf og búsvæði dýra -Líffræðileg fjölbreytni -Sérstaða
									x				
	Óveruleg miðað við núverandi ástand						Á jörðinni eru refir og mófuglar áberandi í lífríkinu Frístundabyggðin er á framræstum túnum jarðarinnar. Áhrif eins húss í viðbót eru talin óveruleg miðað við núverandi ástand.  Óhjákvæmilega verður eitthvað jarðrask samfara framkvæmdum en því verður haldið í lágmarki.						
Heilsa og öryggi	--	-	0	+	++	?	--	-	0	+	++	?	-Mengun -Slysaætta, hávaði eða annars konar ónæði -Hætta vegna náttúruvárs, s.s. ofanflóð, sjávarflóð eða ofsaveður
			x						x				
	Hús á svæðinu eru almennt kynnt með olíu. Einhver hætta er á olíumengun, en olían eryfirleitt 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						

Umhverfisþáttur	Núverandi ástand fyrir deiliskipulag						Framkvæmd skv. fyrirhuguðu deiliskipulagi						Þættir til athugunar
Innviðir	--	-	0	+	++	?	--	-	0	+	++	?	-Samnýting innviða, s.s.
			x						x				veitna
	Innviðir eru litlir. Vatnsból er sameiginlegt með Görðum. Rotþró 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 rotþró fyrir nýbygginguna. Gera má ráð fyrir um 30 m af nýjum slóða að nýbyggingunni.						-Aðlögun innviða að umhverfi -Umferð og samgönguleiðir -Þjónusta
Landbúnaður	--	-	0	+	++	?	--	-	0	+	++	?	-Landbúnaðarland
			x						x				-Áhrif deiliskipulags á búrekstur á jörðinni
	Enginn landbúnaður er á svæðinu.						Enginn landbúnaður er á svæðinu.						-Aðrir þróunarmögu- leikar á jörðinni
Landslag og náttúruvá	--	-	0	+	++	?	--	-	0	+	++	?	-Landslagsheildir
			x						x				-Sérstaða
	Núverandi hús standa annarsvegar á grunni 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.						-Lítt snortin náttúra -Friðlýstar náttúruminjar -Náttúru fyrirbæri sem njóta sérstakrar verndar skv. lögum 1 -Heildarmynd svæðisins -Náttúrulegt landslag og sjaldgæf fyrirbrigði

Umhverfisbáttur	Núverandi ástand fyrir deiliskipulag						Framkvæmd skv. fyrirhuguðu deiliskipulagi						Þættir til athugunar
	--	-	0	+	++	?	--	-	0	+	++	?	
Menningarminjar og saga			x						x				-Fornminjar -Varðveisla húsa og búsetuminja sem eru frá því fyrir 1950 (á ekki við hverfisvernduð svæði H5-H7) -Búsetulandslag og menningarsaga -Bæjarleiðir -Sérstaða -Kennileiti
	Óverulegt umfram það sem er í dag.						Ásýnd svæðisins breytist lítið. Engar minjar munu spillast enda er byggt nokkuð frá tóftum.						
Útivist og upplifun				x					x				-Sérstaða -Aðgengi, framboð og gæði útivistarsvæða -Strandsvæði, ásýnd og útsýni til sjávar -Sýnileiki framkvæmda
	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.						
Vatn			x						x				-Vatnsgæði og vatnabúskapur -Votlendi -Sérstaða
	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.						

Umhverfisbáttur	Núverandi ástand fyrir deiliskipulag						Framkvæmd skv. fyrirhuguðu deiliskipulagi						Þættir til athugunar
Aðrar áætlanir	--	-	0	+	++	?	--	-	0	+	++	?	-Samræmi við markmið gildandi aðalskipulags -Samræmi við aðrar áætlanir, s.s. aðliggjandi deiliskipulag, verndar-áætlun eða Staðar-dagskrá 21
			x						x				
	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 vegna fyrirsjáanlegra neikvæðra áhrifa deiliskipulagsins á tiltekna þætti
			x						x				
	Engar						Eitthvað rask verður óhjákvæmilega vegna framkvæmda en því verður haldið í lágmarki og lagað að framkvæmdatíma loknum.						

## Niðurstaða

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.